

1 2 1 1

Uchwała Nr XLIX/302/02 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej**z dnia 27 sierpnia 2002 r.****w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Czarna Białostocka /rejon ul. Torowej/**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz .U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558/ oraz art. 10, ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139; Nr 41, poz. 412; Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085 i Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804/ uchwała się, co następuje:

Rozdział I Postanowienia ogólne**§ 1**

1. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Czarna Białostocka, stanowiącym załączniki nr 1 i 2 do uchwały Nr XXIX/110/84 Miejsko – Gminnej Rady Narodowej w Czarnej Białostockiej z dnia 19 marca 1984 r. /Dz. Urz. WRN nr 7, poz. 52/ wprowadza się zmianę polegającą na zmianie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w granicach oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2

- 1) Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:
- 2) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków lub ich najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 5) usługach - należy przez to rozumieć zakłady usługowe, gastronomiczne, handel, administrację, kulturę itp.
- 6) rzemiosło – należy przez to rozumieć drobne zakłady produkcyjne, warsztaty, składy, itp.
- 7) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi,

§ 3

1. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi na rysunku zmiany planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym ulice,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 3) ściśle określone linie zabudowy z podcieniami.
2. Postulatywnymi oznaczeniami graficznymi na rysunku zmiany planu są:
- 1) linie projektowanych podziałów działek,
 - 2) lokalizacje projektowanych budynków.

§ 4

Dla wszystkich terenów objętych ustaleniami planu ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu wysokości 0 % /słownie: zero procent/.

§ 5

Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych określone są symbolami: 1 UA,K, 2 Kw,U, 4 KX, 9 Kw, 01L, 02D, 03D, 04D.

Rozdział II Ustalenia ogólne z zakresu kształtowania zabudowy

§ 6

1. Głównym celem opracowania jest ustalenie warunków aranżacji funkcjonalno-przestrzennej: przyległej zabudowy, nawierzchni, elementów małej architektury i ewentualnej zieleni w centrum miasta.
2. Jako wiodącą funkcję obszaru opracowania ustala się zabudowę usługowo – mieszkaniową.
3. Wprowadza się zakaz łączenia funkcji mieszkaniowej z usługami mogącymi obniżać standard zamieszkania.
4. Orientacyjne linie podziałów na działki budowlane na etapie podziałów geodezyjnych mogą ulec korektom.

Rozdział III Ustalenia z zakresu ochrony środowiska i kształtowania zieleni

§ 7

1. Na terenach przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową zabrania się lokalizacji zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych i usługowych uciążliwych dla środowiska i mogących pogorszyć standard zamieszkania np. w zakresie podwyższonego poziomu hałasu, emisji związków zapachowych, zwiększonego ruchu samochodowego itp. ponad standardy określone dla zabudowy mieszkaniowej.
2. Na terenach przewidzianych pod lokalizację zakładów rzemieślniczych i usługowych dopuszcza się możliwość nakładania się stref uciążliwości na wydzielone działki sąsiednie o podobnym profilu działalności pod warunkiem zachowania w całości łącznej strefy uciążliwości tych zakładów w obrębie działek przewidzianych na tego rodzaju działalność.

§ 8

1. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej ze wszystkich obiektów na terenie planu,
 - 2) zakaz stosowania innych urządzeń gospodarki ściekowej jak np. indywidualnych oczyszczalni ścieków czy zbiorników do gromadzenia nieczystości,
 - 3) zakaz budowy studni kopanych i wierconych w celu indywidualnego zaopatrzenia w wodę.
2. Odbiornikiem wód opadowych ustala miejską kanalizację deszczową.

§ 9

W zakresie ochrony przed hałasem cały obszar objęty planem należy zaliczyć do terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową.

§ 10

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadza się obowiązek przeznaczenia minimum 40% powierzchni działki pod zieleń przydomową.

Rozdział IV Ustalenia szczegółowe funkcjonalno- przestrzenne

§ 11

1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem 1 UAK przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu administracji i kultury oraz pod plac ogólnodostępny wraz z urządzeniami towarzyszącymi, miejscami postojowymi i zielenią.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) istniejący budynek dawnej kotłowni przeznacza się do modernizacji i rozbudowy oraz adaptacji dla potrzeb urzędu administracji samorządu lokalnego lub innych funkcji usługowych,
 - 2) rozbudowa budynku powinna utrzymać symetrię budynku i jego modernistyczny charakter,
 - 3) teren przed budynkiem przeznacza się na plac miejski z miejscami postojowymi,
 - 4) nawierzchnię placu należy wykonać z dbałością o wystrój plastyczny i wysoką jakość materiałów budowlanych,
 - 5) obsługa komunikacyjna od ul. Torowej.
 - 6) planowane inwestycje wymagają uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 12

1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem 2 Kw,U przeznacza się pod przebieg i przystanek kolejki wąskotorowej oraz zabudowę usługową z zakresu handlu, gastronomii, turystyki, kultury, administracji lub inny obiekt użyteczności publicznej o podobnej funkcji wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) zabudowę należy realizować w formie wolnostojącego parterowego budynku o ciekawej formie przestrzennej,
 - 2) teren wokół budynku należy zagospodarować jako plac ogólnodostępny z przystankiem kolejki wąskotorowej,

- 3) do aranżacji placu wykorzystać starannie dobrane elementy małej architektury /ławki, lampiony, gazony na zieleń/
- 4) obsługa komunikacyjna od ulicy Torowej.
- 5) planowane inwestycje wymagają uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 13

1. Teren oznaczonym na załączniku nr 2 symbolem 3 Mw,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową z usługami wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) zabudowę należy projektować w formie budynku wielorodzinnego na wspólnym terenie, bądź zabudowy kamienicowej lub szeregowej na wydzielonych działkach,
 - 2) w parterze zabudowy należy przewidzieć usługi i zaprojektować podcienia,
 - 3) wysokość budynku 3 – 4 kondygnacje,
 - 4) forma architektoniczna zabudowy powinna współgrać z budynkiem projektowanym na terenie oznaczonym symbolem 5 Mw,U,
 - 5) obsługa komunikacyjna wjazdem na zaplecze od strony ulicy /02D/,
 - 6) należy przewidzieć 0,8 – 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie; połowę miejsc należy zapewnić na własnym terenie w sąsiedztwie budynku, pozostałe miejsca należy zapewnić na parkingu lub w garażach na terenie oznaczonym symbolem 8 Kp,
 - 7) teren pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulicy /02D/ należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną, którą należy zagospodarować w ramach prowadzonej inwestycji jako integralnie związaną z zabudową kubaturową, bez prawa wznoszenia ogrodzeń i przeznaczyć na dojścia do budynku, reklamę i ewentualne letnie ogródki kawiarniane,
 - 8) dopuszcza się wznoszenie ogrodzeń pod warunkiem, że linia ogrodzenia nie będzie wykraczała poza linie zabudowy kubaturowej od strony ulic.
 - 9) planowane inwestycje wymagają uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 14

1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem 4 KX przeznacza się pod plac miejski.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się następujące warunki zagospodarowania:
 - 1) do aranżacji placu należy wykorzystać elementy małej architektury, takie jak rzeźba, fontanna, oświetlenie,
 - 2) zieleń niską dopuszcza się tylko jako uzupełnienie nawierzchni na fragmentach placu lub w gazonach,
 - 3) zabrania się nasadzeń drzew i silnie rosnących krzewów.
 - 4) planowane inwestycje wymagają uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. Na terenie placu, o którym mowa w ust.1 zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych nawet tymczasowych.

§ 15

1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem 5 Mw,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową z usługami wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) zabudowę należy projektować w formie budynku wielorodzinnego na wspólnym terenie, bądź zabudowy kamienicowej lub szeregowej na wydzielonych działkach,
 - 2) w parterze zabudowy należy przewidzieć usługi i zaprojektować od strony placu podcienia,
 - 3) wysokość budynku 3 – 4 kondygnacje,
 - 4) forma architektoniczna zabudowy powinna współgrać z budynkiem projektowanym na terenie oznaczonym symbolem 3 Mw,U,
 - 5) obsługa komunikacyjna od strony ulicy /03D/,
 - 6) należy przewidzieć 0,8 – 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie; połowę miejsc należy zapewnić na własnym terenie w sąsiedztwie budynku, pozostałe miejsca należy zapewnić na parkingu lub w garażach na terenie oznaczonym symbolem 8 Kp,
 - 7) teren pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą placu należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną, którą należy zagospodarować w ramach prowadzonej inwestycji jako integralnie związaną z zabudową kubaturową, bez prawa wznoszenia ogrodzeń i przeznaczyć na dojścia do budynku, reklamę i ewentualne letnie ogródki kawiarniane,
 - 8) dopuszcza się wznoszenie ogrodzeń tylko od strony kolejki wąskotorowej i od strony ulicy /03D/ pod warunkiem, że linia ogrodzenia nie będzie wykraczała poza linie zabudowy kubaturowej od strony placu.
 - 9) planowane inwestycje wymagają uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 16

1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem 6 M,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową lub zamiennie nieuciążliwe usługi wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) istniejący budynek pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością modernizacji i przebudowy,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje i poddasze
 - 3) planowane inwestycje wymagają uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 17

1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem 7 Mw przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) należy projektować niewielkie budynki wielorodzinne lub małe domy mieszkalne,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje i ewentualne poddasze,
 - 3) wejścia do budynków i obsługa komunikacyjna od strony ulicy 03 D,
 - 4) należy przewidzieć 0,8 – 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie; miejsca należy zapewnić na parkingu lub w garażach na terenie oznaczonym symbolem 8 Kp,
 - 5) planowane inwestycje wymagają uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 18

Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem 8 Kp przeznacza się na potrzeby miejsc postojowych lub garaży głównie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej projektowanej na terenie 3Mw,U, 5Mw,U i 7Mw. Planowane inwestycje wymagają uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 19

1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem 9 Kw to teren przebiegu kolejki wąskotorowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) kolejka wąskotorowa wpisana do rejestru zabytków podlega bezwzględnej ochronie; wszelkie prace budowlane należy prowadzić pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 2) po obu stronach torowiska należy wprowadzić zieleń niską i wysoką,
 - 3) wzdłuż torowiska należy przewidzieć ścieżkę rowerową.

§ 20

1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem 10 Mn przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) należy projektować budynki mieszkalne parterowe, z poddaszem użytkowym, o dachach symetrycznych dwu lub wielospadowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, o poziomie posadowienia parteru maksymalnie do 1 metra ponad poziom terenu,
 - 2) funkcje gospodarcze i garażowe należy przewidzieć w kubaturze budynków mieszkalnych.

§ 21

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 11 Mn,UR przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo - rzemieślniczą wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dla obszaru, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) budynki mieszkalne należy projektować jako parterowe, z poddaszem użytkowym, o dachach symetrycznych dwu lub wielospadowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, o poziomie posadowienia parteru maksymalnie do 1 metra ponad poziom terenu.
 - 2) budynki rzemieślnicze należy projektować jako parterowe, maksymalnie dwukondygnacyjne, nie podpiwniczone.
3. Ewentualna uciążliwość zakładów rzemieślniczych nie może sięgać terenu oznaczonego symbolem 10 Mn.

§ 22

Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem 12 K pozostawia bez zabudowy jako pas przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej.

§ 23

Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem 13 UO przeznacza się na boiska sportowe w celu polepszenia warunków terenowych szkoły.

Rozdział V Ustalenia z zakresu komunikacji

§ 24

1. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą ulicami:
 - 1) ulicą Torową – lokalną oznaczoną symbolem /01 L/,
 - 2) ulicami projektowanymi dojazdowymi:
 - a/ /02D/ – 10-15 metrów w liniach rozgraniczających, jezdnia 6 metrowa, przy placu ogólnodostępne miejsca postojowe w zatoce, obustronne chodniki,
 - b/ /03D/ – 10 metrów w liniach rozgraniczających, jezdnia 5,5 metra, obustronne chodniki,
 - c/ /04D/ – 10 metrów w liniach rozgraniczających, jezdnia 5,5 metra, chodnik po stronie zabudowymieszkańowej.

Rozdział VI Ustalenia w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 25

1. Pobór wody oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych należy wykonać przez podłączenia do istniejących sieci wodociągowo – kanalizacyjnych.
2. Zaopatrzenie w wodę należy rozwiązać w oparciu o istniejący przewód wodociągowy wA 100 w projektowanej ulicy /03D/.
3. Odprowadzanie ścieków przewiduje się grawitacyjnie do istniejącego kolektora sanitarnego Dn 250 zlokalizowanego w ulicy Torowej.
4. Wody opadowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej połączonej z istniejącym kanałem deszczowym w ulicy Torowej.

§ 26

1. Potrzeby cieplne w zakresie ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej należy rozwiązać w oparciu o system scentralizowany poprzez wykorzystanie istniejącego kanału co 2 x 300 biegnącego wzdłuż torowiska kolejki wąskotorowej.

2. Zaopatrzenie w ciepło na cele grzewcze i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dla potrzeb projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dodatkowo na ewentualne potrzeby technologiczne dla zabudowy rzemieślniczej należy projektować z własnych indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako paliwo: olej opałowy nisko siarkowy, gaz propan-butan, energię elektryczną, lub inne ekologiczne źródła ciepła.

§ 27

1. Zasilanie w energię elektryczną należy przewidzieć z istniejących w sąsiedztwie stacji transformatorowych i projektowanej stacji transformatorowej ST-1 zasilonej projektową linią kablową 15 kV z ciągu kablowego ST 1149 – ST 791.
2. Bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców należy przewidzieć liniami kablowymi bądź napowietrznymi nn w zakresie wynikającym z potrzeb projektowanej zabudowy.
3. Lokalizacja projektowanej stacji transformatorowej ma charakter orientacyjny i może ulec zmianie na etapie opracowań realizacyjnych.
4. Istniejące linie elektroenergetyczne nn kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu przewiduje się do przebudowy lub likwidacji.
5. Istniejącą linią energetyczną napowietrzną 15 kV przewiduje się do modernizacji /uziemienie bądź wymiana przewodów na izolowane/ lub do przebudowy na kablową.

§ 28

1. Obsługę w zakresie wyposażenia w urządzenia telekomunikacyjne należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci.
2. Sieć telefoniczną należy tworzyć w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne.

Rozdział VII Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 29

1. W projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno - usługowych, usługowych i użyteczności publicznej należy, na etapie opracowywania projektów budowlanych, przewidzieć lokalizowanie w podpiwniczeniach ukrycia typu II.
2. Plany zagospodarowania działek dla budynków, w których przewiduje się przebywanie większej liczby osób niż 15, należy uzgodnić z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku.
3. Wyznacza się rezerwę terenu pod budowle ochronne wolnostojące /ukrycia, szczeliny/ na terenie oznaczonym w planie symbolem 9 Kw i 13 UO.
4. W rejonach budownictwa jednorodzinnego należy przewidzieć ukrycia typu II wykonane w podpiwniczeniach budynków we własnym zakresie, w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa.

§ 30

Zaopatrzenie w wodę w przypadkach awaryjnych należy przewidzieć z projektowanej studni głębinowej zlokalizowanej na jednym z terenów ogólnodostępnych oznaczonych w planie symbolem 1 UAK lub 4 KX.

§ 31

Alarmowanie i zawiadamianie mieszkańców w wypadkach zagrożeń należy przewidywać poprzez projektowaną syrenę alarmową umieszczoną na budynku administracyjnym na terenie oznaczonym w planie symbolem 1 UAK.

§ 32

Oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do systemu centralnego zaciemniania i wygaszania.

Rozdział VIII Postanowienia końcowe

§ 33

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXIX/110/84 Miejsko – Gminnej Rady Narodowej w Czarnej Białostockiej z dnia 19 marca 1984 r. /Dz. Urz. WRN nr 7, poz. 52/.

§ 34

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Czarna Białostocka.

§ 35

Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej
Krystyna Sewestian