

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE BIAŁOSTOCKIEJ
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Dąbrowa Białostocka w rejonie Sulika.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w związku z Uchwałą Nr XLV/300/23 Rady Miejskiej w Dąbrowie Białostockiej z dnia 27 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Białostocka, Rada Miejska w Dąbrowie Białostockiej uchwala co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

- § 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Białostocka w rejonie ul. Sulika, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Białostocka przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Dąbrowie Białostockiej Nr XLII/269/18 z dnia 14 września 2018 r.
- § 2.1.** Granice planu określa Uchwała XLV/300/23 Rady Miejskiej w Dąbrowie Białostockiej z dnia 27 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Białostocka.
2. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.
 3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2.
 4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3.
 5. Zbiór danych przestrzennych utworzony na podstawie art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 4 do Uchwały.
 6. Załącznik Nr 1, obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:
 - 1) granicy planu;
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) przeznaczenia na cele terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem **MN-U**.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. W granicach planu nie zachodzą przesłanki do określania:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

§4. Ilekroć w uchwale jest mowa o

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych terenów, obiektów i urządzeń;

- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 4) powierzchni użytkowej usług - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 5) wysokości zabudowy – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w odniesieniu do innych niż budynki obiektów budowlanych zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu przy najniższej położonej części obiektu budowlanego, do jego najwyższego punktu;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 12°.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) US – na cele usług sportu i rekreacji;
- 2) KO – na cele obsługi komunikacji;
- 3) KR – na cele komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

2. Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu.

3. W granicach planu dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. W granicach planu w zakresie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko mają zastosowanie przepisy odrębne.

3. Zakazuję się lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. W granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony przyrody wynikających z przepisów odrębnych.

5. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolem **1US** należy traktować jako teren na cele rekreacyjno – sportowe.

§8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczy symbolem **1KR**.

2. W granicach planu w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej;

3) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych;

4) ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu;

5) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać:

a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;

b) poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi lub,

- c) na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane trafostacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wolnostojące, wewnętrzne, jak i słupowe;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się zapatrzenie z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wskazuje się, że urządzenia i obiekty liniowe gazownictwa powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§10. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1US**.

1. Przeznaczenie terenu - teren usług sportu i rekreacji.
2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków usług sportu i rekreacji oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
 - 2) obsługi komunikacyjnej terenu, w tym parkingów i garaży do obsługi terenu;
 - 3) obiektów małej architektury;
 - 4) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
 - 5) wiat i altan.
4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;

- 4) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się;
- 5) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 0,5.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 6m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – jedna;
- 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub dachów płaskich;
- 4) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitu.

6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – nie ustala się;
- 2) minimalna liczba miejsc parkingowych – nie ustala się.
- 3) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych, przy czym dopuszcza się ogrodzenia gabionowe.

§11. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1KO**.

1. Przeznaczenie terenu - teren obsługi komunikacji.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków garażowych lub gospodarczych do obsługi sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej.

4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 95%;
- 4) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 0,3;
- 5) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 1.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 6m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – jedna;
- 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub dachów płaskich;
- 4) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną, materiałem dachówko podobnym, lub blachą w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitu.

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – nie ustala się;
- 2) zakazuje się grodzienia nieruchomości.

§12. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: **1KR**.

1. Przeznaczenie terenu - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
 - 2) obiektów małej architektury;
 - 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
 - 4) parkingów.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 13. 1. Ustala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 14. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Uchwały Nr XXX/206/06 Rady Miasta Dąbrowa Białostocka z dnia 2 czerwca 2006 r. roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Białostocka.

§15. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Dąbrowy Białostockiej.

§16 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej