

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE BIAŁOSTOCKIEJ
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Białostocka w rejonie ul: Wojska Polskiego, Małyszówka, Obwodowej, Mickiewicza, Słowackiego, Sulika, Południowej, 3-go Maja i Kasztanowej (dot. terenów przy ul. Wojska Polskiego).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, poz. 721) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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: Wojska Polskiego, Małyszówka, Obwodowej, Mickiewicza, Słowackiego, Sulika, Południowej, 3-go Maja i Kasztanowej (dot. terenów przy ul. Wojska Polskiego) 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, w zakresie objętym rozstrzygnięciem nadzorczym Nr NK-II.4131.159.2024.AD Wojewody Podlaskiego z dnia 22 sierpnia 2024 (Dz. U. z 2024 r. poz. 3861).

2. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowi załącznik Nr 1, 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 3.

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 4.

5. Zbiór danych przestrzennych utworzony na podstawie art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 5 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**.
7. Załącznik Nr 2 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) granicy strefy ograniczonego użytkowania od terenów kolejowych,
 - 5) przeznaczenia:
 - a) na cele terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN**,
 - b) na cele terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem **KR**.

§ 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) 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;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) 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.

§ 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 nieprzekraczającym 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) MN – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 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 1,5 m 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, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

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

4. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

5. Prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

7. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:

1) MN - należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN-U – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu nie występują tereny i obiekty objęte prawną formą ochrony konserwatorskiej.

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

1. W granicach strefy ograniczonego zagospodarowania od terenu kolejowego występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów kolejowych.
2. Budynki mieszkalne na terenie oznaczonym symbolem 1MN, położonym w sąsiedztwie linii kolejowej, należy realizować przy zapewnieniu zachowania norm hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. 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.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem KR lub poprzez przyległe bezpośrednio drogi publiczne zlokalizowane poza granicami planu.
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) każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
 - 3) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowo projektowanej sieci wodociągowej;
 - 4) 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;
 - 5) ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu;
 - 6) 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;
 - 7) 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się zাপatrzenie 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

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

1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkalną jednorodziną.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) budynków gospodarczych i garażowych;
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
 - 3) obsługi komunikacyjnej terenu;
 - 4) obiektów małej architektury;
 - 5) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
 - 6) wiat i altan.
4. Ustala się szczególne 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: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,1;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,9.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10,5 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych z wyraźnie zarysowaną główną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°-45° lub w formie dachów płaskich, z zastrzeżeniem pkt. 4);
- 4) długość głównej kalenicy w przypadku realizacji dachu wielospadowego nie może być mniejsza niż 30% długości elewacji frontowej budynku;
- 5) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną, materiałem dachówko podobnym lub blachą na rąbek w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitu.

6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m²;
- 2) liczba miejsc parkingowych – minimum jedno miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny;

§12. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1MN-U**.

1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lub usługi.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkalną jednorodziną lub usługową.

3. W przypadku realizacji budynku mieszkalno-usługowego funkcja mieszkalna może zajmować do 50% łącznej powierzchni użytkowej tego budynku.

4. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.

5. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) budynków gospodarczych i garażowych;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 3) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 4) obiektów małej architektury;
- 5) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 6) wiat i altan.

6. 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: 30%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 55%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,3;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,65.

7. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych z wyraźnie zarysowaną główną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°-45° lub w formie dachów płaskich, z zastrzeżeniem pkt. 4);
- 4) długość głównej kalenicy w przypadku realizacji dachu wielospadowego nie może być mniejsza niż 30% długości elewacji frontowej budynku;
- 5) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną, materiałem dachówko podobnym, lub blachą na rąbek w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitu.

8. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 2) liczba miejsc parkingowych:
 - a) dla funkcji usługowych minimum dwa miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług oraz,
 - b) dla funkcji mieszkalnych minimum 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **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.
3. Zakazuje się zabudowy budynkami.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 14. 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:

- 1) MN, MNU – 30%;
- 2) pozostałe tereny – 1%.

§ 15. 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.

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Dąbrowy Białostockiej.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej