

Projekt

z dnia.....

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA HAJNÓWKA**

z dnia 2016 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka – dla terenów położonych w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Lipowej.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz.446, poz.1579), oraz art.14 ust.8, art.15, art.20 ust.1, art.29 i art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz.778, poz.904, poz.961, poz.1250, poz.1579) i art.7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015r. poz.909, poz.1338, poz.1695, z 2016r. poz.904), uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka, o którym mowa w § 2 nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka” uchwalonego Uchwałą Nr XXX/182/05 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 listopada 2005r., zmienionego Uchwałą Rady Miasta Hajnówka Nr VII/44/11 z dnia 25 maja 2011r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/258/14 z dnia 9 kwietnia 2014r., zmienionego Uchwałą Nr XVII/125/16 z dnia 18 lipca 2016r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka przeznaczony pod zabudowę usługową, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunkach planu w skali 1:500, stanowiących załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

- 1) załącznik nr 1 - tereny przeznaczone pod zabudowę usługową (rejon ul.Lipowej działki nr geod. 3369 i 3370) oraz pod tereny komunikacji (rejon ul.Lipowej i ul.Dowgirda - działki nr geod.3038/21, 3038/12, oraz części działek o nr geod.3038/20, 3358/1),
- 2) załącznik nr 2 - tereny przeznaczone pod zabudowę usługową (rejon ul.Rakowieckiego i ul.Dowgirda - działki nr geod. 3371, 2240/3, 2238/1, 2238/5, 2236/3, 2234/3, 2232/3), oraz pod tereny komunikacji - działka nr geod. 2228/3, oraz części działek o nr geod. 3368, 3358/1).

2. Granice planu określa uchwała Nr XXXIX/302/14 Rady Miasta Hajnówka z dnia 24 września 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka – dla terenów położonych w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Lipowej.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załącznik nr 1 i załącznik nr 2, o których mowa w §2 ust. 1. pkt 1 i 2 oraz:

- 1) załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka,
- 2) załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały – określający sposób realizacji, zapisanych w planie gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 3) załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały – obejmujący uzasadnienie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka – dla terenów położonych w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Lipowej.

§ 3. 1. Podstawę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- 1) Uchwała Nr XXXIX/302/14 Rady Miasta Hajnówka z dnia 24 września 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka – dla terenów położonych w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Lipowej,
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka, uchwalonego Uchwałą Nr XXX/182/05 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 listopada 2005r., zmienionego Uchwałą Rady Miasta Hajnówka Nr VII/44/11 z dnia 25 maja 2011r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/258/14 z dnia 9 kwietnia 2014r., oraz zmienionego Uchwałą Nr XVII/125/16 z dnia 18 lipca 2016r.

2. Zakresem opracowania planu objęto następujące tereny:

1) tereny określone w załączniku graficznym nr 1:

- a) teren oznaczony symbolem **1U**, położony w rejonie ul.Lipowej (działki nr geod. 3369 i 3370) przeznaczony pod zabudowę usługową,
- b) teren oznaczony symbolem **2 KS**, położony w rejonie ul.Dowgirda (działka nr geod.3038/21, oraz część działki o nr geod.3038/20) przeznaczony pod teren obsługi komunikacji,
- c) teren oznaczony symbolem **3 KD-D**, położony w rejonie ul.Lipowej (działka nr geod. 3038/12) przeznaczony pod tereny komunikacji - pod istniejącą drogę dojazdową,
- d) teren oznaczony symbolem **4 KD-L**, położony w rejonie ul.Dowgirda (cz.działki nr geod.3358/1) przeznaczony pod tereny komunikacji - pod istniejącą lokalną drogę dojazdową,

2) tereny określone w załączniku graficznym nr 2:

- a) teren oznaczony symbolem **6 U**, położony w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Dowgirda, przeznaczony pod zabudowę usługową (działki nr geod. 3371, 2240/3, 2238/1, 2238/5, 2236/3, 2234/3, 2232/3),
- b) teren oznaczony symbolem **4 KD-L**, położony w rejonie ul.Dowgirda (część działki nr geod.3358/1) przeznaczony pod tereny komunikacji - pod istniejącą lokalną drogę dojazdową,
- c) teren oznaczony symbolem **5 KD-L**, położony w rejonie ul.Rakowieckiego (działka nr geod. 2228/3, cz. działki nr geod. 3368) przeznaczony pod tereny komunikacji - pod istniejącą lokalną drogę dojazdową,
- d) tereny oznaczone symbolami: **7KDW i 8KDW**, położone w rejonie ul. Rakowieckiego i ul. Dowgirda, przeznaczone zostały pod nieobligatoryjne drogi wewnętrzne.

3. Przedmiotem planu miejscowego są zagadnienia obowiązkowe i nieobligatoryjne w planie, zawarte w art.15, ust.2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz.778, z późn.zm.), określone są w sposób następujący:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział 1 części tekstowej oraz w załączniku graficznym),
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2 części tekstowej),
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, oraz zasady kształtowania krajobrazu (Rozdział 3 części tekstowej),
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 4 części tekstowej),
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 5 części tekstowej),
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy (Dział III Ustalenia szczegółowe planu dotyczące poszczególnych obszarów funkcjonalnych - części tekstowej oraz w załączniku graficznym),
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. (Rozdział 6 części tekstowej),
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 7 części tekstowej),
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 8 części tekstowej),

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 9 części tekstowej),
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 10 części tekstowej),
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 11 części tekstowej),
- 13) przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne (Rozdział 12 części tekstowej),
- 14) przedsięwzięcia obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej (Rozdział 13 części tekstowej).

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązkowymi:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów (obszarów funkcjonalnych),
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odniesieniu do nowych budynków,
- 5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) przedsionków, wiatrołapów, zadaszeń,
 - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, gzyms, klatka schodowa, loggia, okap, pilaster, wykusz, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 2,0m poza lico budynku,
 - d) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na określonym terenie,
 - e) parterowych portierni, zadaszeń lokalizowanych przy wjazdach na określony teren,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

3. Na rysunku planu oznaczono linie podziału wewnętrznego-projektowane granice działek (jako ustalenia nieobligatoryjne), dopuszcza się inny podział nieruchomości z zachowaniem ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

§ 5. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 2 i § 3 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapach w skali 1:500 stanowiące załączniki do niniejszej uchwały,
- 5) **obszarze opracowania** – należy przez to rozumieć zdefiniowaną na rysunku planu granicą opracowania obszar, którego dotyczy niniejsza uchwała,
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych rodzajach przeznaczenia podstawowego lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, opisanego w tekście planu oraz wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony w tekście oraz na rysunku planu cyfrowo-literowym symbolem funkcji,
- 8) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczonych pod zabudowę,

- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne,
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 11) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków i wód opadowych, gromadzenia odpadów stałych, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji,
- 12) **tymczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu** - należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, do czasu jego wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie,
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem §4 ust.1 pkt 5;
- 14) **zasadach ogólnych podziału nieruchomości** – należy przez to rozumieć zasady podziału nieruchomości opisane w powszechnie obowiązujących przepisach o gospodarce nieruchomościami,
- 15) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynków mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej; do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia oraz rampy, studzienki, wjazdy do garaży itp. elementy budynku mające oparcie na ziemi,
- 16) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik będący stosunkiem łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji,
- 17) **teren biologicznie czynny** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
- 18) **froncie działki i froncie posesji** – należy przez to rozumieć granicę działki lub posesji przylegającej do drogi wyższej klasy technicznej,
- 19) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć część zewnętrzną ściany budynku w obrysie ścian konstrukcyjnych zewnętrznych – od strony frontowej działki, o ciągłej długości, bez części ganków, wykuszy, ryzalitów itp.,
- 20) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej lub siedziby np. biur, instytucji, urzędów, w formie tablicy informacyjnej zawierającej wyłącznie nazwę lub logo firmy, nazwisko i imię jej właściciela, adres oraz określenie rodzaju prowadzonej działalności, o formie i wymiarach ujednoczonych w obrębie poszczególnych budynków,
- 21) **reklamie** – należy przez to rozumieć informację wizualną w jakiegokolwiek formie, wraz z elementami konstrukcyjnymi (nośnikiem reklamy), nie będąca znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych,
- 22) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe ze stałą powierzchnią ekspozycyjną, przeznaczone do eksponowania reklamy,
- 23) **neonie** – należy przez to rozumieć urządzenie świetlne w formie ażurowej, zawierające nazwę, logo firmy lub określenie rodzaju prowadzonej działalności, bez reklamy produktów, z dopuszczeniem elementów graficznych i dekoracyjnych,
- 24) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi,
- 25) **zabudowie usługowej, usługach** – należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności oraz obiekty, w których nie wytwarza się dóbr materialnych na skalę przemysłową tj. wieloseryjną,
- 26) **przedsięwzięciu, usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe, które nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ani obniżać standardu zamieszkania poprzez: zwiększony ruch samochodowy, wzrost poziomu hałasu, emisję związków aromatycznych i szkodliwych; ewentualna uciążliwość usługi bądź szkodliwość dla środowiska

nie może wykraczać poza granice działki, na której zlokalizowany jest obiekt, a tym samym powodować konieczności ustanawiania strefy,

27) **przedsięwzięciu uciążliwym** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które są wymienione w obowiązujących przepisach szczególnych i których uciążliwość została określona w raporcie, sporządzonym na podstawie obowiązujących przepisów szczególnych,

28) inne określenia wynikające z przepisów odrębnych.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 6. 1. W obszarach opracowania, w wyznaczonych na rysunku planu – załącznikach graficznych, wyróżnia się następujące przeznaczenie terenów, w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 2) teren pod tereny obsługi komunikacji - oznaczony na rysunku planu symbolem KS,
- 3) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem KD-D,
 - b) tereny dróg dojazdowych lokalnych - oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L,
 - c) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7. 1. W granicach planu na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami:

- 1) zagospodarowanie poszczególnych terenów należy projektować stosownie do wytycznych kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zawartych w Dziale III niniejszej uchwały,
- 2) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków - ustala się, że nowa część budynku musi tworzyć jedną całość w zakresie formy architektonicznej, z uwzględnieniem ujednoliconej kolorystyki i materiałów wykończeniowych,
- 3) w zakresie lokalizacji ogrodzeń:
 - a) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń – do 2,20 m,
 - b) ogrodzenia – ażurowe, dopuszcza się na 1/3 długości działki ogrodzenia pełne,
- 4) w zakresie lokalizacji szyldów, reklam, nośników reklamy i neonów na budynkach:
 - a) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków (od strony terenów publicznych) reklam niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu,
 - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów, reklam i nośników reklamy lub neonów na budynkach, w miejscach i w sposób nie powodujący ograniczania widoczności terenów komunikacyjnych i innych oznaczeń publicznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 8. 1. W obszarze planu nie występują elementy objęte szczególnymi formami ochrony przyrody,

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązujące dla terenów chronionych akustycznie powinny odpowiadać szczegółowym przepisom odrębnym w tym zakresie,
- 2) dopuszczalne poziomy niektórych substancji w powietrzu, alarmowe poziomy niektórych substancji w powietrzu, oraz marginesy tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji według odrębnych przepisów szczególnych,
- 3) dopuszczenie zmiany w ukształtowaniu powierzchni terenu w zakresie nie powodującym istotnych zmian rzeźby terenu i kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla sąsiedniego terenu,
- 4) stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu oddziaływanie na elementy środowiska, zdrowie i życie ludzi oraz przyrodę,
- 5) stosowanie rozwiązań technologicznych zabezpieczających przed zanieczyszczeniem gruntu, wód gruntowych i głębszych,
- 6) zachowanie minimalnych terenów biologicznie czynnych, określonych dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych w Dziale III niniejszego tekstu planu,
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o obowiązujący plan gospodarki odpadami województwa podlaskiego, oraz według odrębnych przepisów szczególnych,
- 8) w zakresie kształtowania zieleni ustala się zachowanie istniejących wartościowych drzew, oraz wprowadzanie nowych nasadzeń zieleni rodzimych gatunków, zwłaszcza od strony dróg.

3. W zakresie ochrony krajobrazu należy:

- 1) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte w Dziale III niniejszej uchwały.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu należy:

- 1) zagospodarowanie frontu działki oraz pozostałego terenu, wolnego od zabudowy i infrastruktury, zielenią urządzonej, stanowiącą harmonijne uzupełnienie planowanej zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe,
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji budynków, powodujących dysharmonię krajobrazu,
- 3) dostosowanie nowej zabudowy w zakresie skali i bryły do zabudowy tradycyjnej występującej w regionie.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. W obszarach objętych planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, zabytki nieruchome, ani dobra kultury współczesnej.

2. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego będzie przypuszczenie, że jest zabytkiem, należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta Hajnówka.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. 1. Na obszarze objętym niniejszym planem, tereny oznaczone symbolami: 2KS, 3KD-D, 4KD-L na załączniku graficznym nr 1 i tereny oznaczone symbolami: 4KD-L, 5KD-L na załączniku graficznym nr 2, tworzą przestrzeń publiczną.

2. Zasady zagospodarowania terenów publicznych określone zostały w § 29 i § 30, niniejszej uchwały.

3. Ustala się następujące wymagania dotyczące terenu objętego planem, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, przylegających do terenu objętego planem:

- 1) w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, należy uwzględnić realizację ciągów pieszych oświetlenia terenu, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingów,

- 2) na terenach zabudowy, od strony dróg publicznych i innych, niezabudowane i nieutwardzone części działek należy zagospodarować zielenią ozdobną,
- 3) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków (od strony terenów publicznych) tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Na obszarach objętych planem nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się podział terenów na działki budowlane o minimalnej powierzchni 3000m² i minimalnej szerokości działki 30m, stanowiące samodzielne tereny inwestycyjne, zgodnie z zasadami podziału wskazanymi na rysunku planu, pod warunkiem, że każda działka budowlana spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub za pomocą drogi wewnętrznej,
- 2) posiada możliwość zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną wystarczającą dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego,
- 3) spełnia warunki określone w planie np. minimalnej powierzchni wydzielanej działki, w zakresie odpowiedniego wskaźnika intensywności, ilości miejsc postojowych, powierzchni zieleni i inne.

3. Dopuszcza się podziały nieruchomości nie spełniające warunków określonych w ust.2, jeżeli są związane z komunikacją, urządzeniami infrastruktury technicznej lub poprawą warunków zagospodarowania innych działek.

4. Plan nie limituje powierzchni działek dla zabudowy istniejącej oraz istniejących podziałów geodezyjnych.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 15 m od poziomu terenu do kalenicy oraz urządzeń budowlanych i instalacji do 15 m,
- 2) zakaz realizacji obiektów i budynków bez zapewnienia dojazdów.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) W granicach opracowania planu, tereny przeznaczone pod zabudowę obsługiwane będą drogami, przylegającymi do tych terenów, oznaczonymi na rysunkach planu symbolami: 3KD-D, 4KD-L, 5KD-L oraz ewentualnymi projektowanymi drogami wewnętrznymi o symbolach: 7KDW i 8KDW,
- 2) obsługę komunikacyjną terenów inwestycji zapewnić istniejącymi lub projektowanymi zjazdami z drogi publicznej, poprzez wykorzystanie istniejących zjazdów, zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
- 3) uwzględnienie odległości linii zabudowy kubaturowej min.5m od linii rozgraniczającej działki z drogą, pozostałe odległości określają przepisy prawa budowlanego,

4) wykonać obsługę wewnętrzną zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, oraz inne przepisy branżowe oraz wg zasad podziału wskazanych na rysunkach planu.

2. W granicach terenu inwestycji należy zapewnić w zależności od funkcji terenu miejsca parkingowe w ilości:

- 1) minimum 2 miejsca postojowe/100m² pow. użytkowej i usługowej,
- 2) minimum 1 miejsce postojowe /10 zatrudnionych.

§ 15.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę, niekolidującą z docelowym zagospodarowaniem terenów, określonych w planie,
- 2) wprowadza się możliwość budowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej, w sposób niekolidujący z planowanym zagospodarowaniem.

§ 16.1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) Zasilanie w energię elektryczną terenów objętych niniejszym planem odbywać się będzie z istniejących i projektowanych słupowych lub kontenerowych stacji transformatorowych zasilanych napowietrznymi i kablowymi liniami SN 15 kV. Poszczególne działki będą zasilane liniami napowietrznymi lub kablowymi nN wyprowadzonymi z projektowanych stacji transformatorowych i przyłączami napowietrznymi lub kablowymi,
- 2) przy opracowywaniu planu realizacyjnego zagospodarowania terenu należy uwzględnić przebieg istniejących urządzeń elektroenergetycznych, ograniczając do minimum konieczność ich przebudowy. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy urządzenia te dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Przebudowa, która winna być zrealizowana kosztem inwestora inwestycji podstawowej dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uziemień,
- 3) Sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami energetycznymi.

§ 17.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z komunalnej sieci wodociągowej z włączeniem się do istniejących sieci wodociągowych w ulicach: Lipowej, Rakowieckiego i Dowgirda, oraz z projektowanej sieci wodociągowej w projektowanych drogach wewnętrznych o symbolu: 7KDW i 8KDW na rysunku planu – załącznik nr 2,
- 2) Projektowaną sieć wodociągową należy lokalizować w pasach projektowanych dróg wewnętrznych 7KDW i 8KDW,
- 3) W przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci w pasie drogowym, lub w szczególnych przypadkach z uwagi na planowane zagospodarowanie terenu dopuszcza się możliwość jej lokalizacji na terenach działek budowlanych,
- 4) dopuszcza się możliwość korzystania z własnych ujęć wody, spełniających warunki techniczne określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych.

§ 18.1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych, ustala się:

- 1) Odprowadzanie ścieków – do istniejącej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej zbiorczej, zlokalizowanej w ulicach: Lipowej, Rakowieckiego i Dowgirda oraz do projektowanej sieci kanalizacyjnej w projektowanych drogach wewnętrznych o symbolu: 7KDW i 8KDW na rysunku planu – załącznik nr 2,
- 2) Projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej należy lokalizować w pasach projektowanych dróg wewnętrznych 7KDW i 8KDW,
- 3) W przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci w pasie drogowym, lub w szczególnych przypadkach z uwagi na planowane zagospodarowanie terenu dopuszcza się możliwość jej lokalizacji na terenach działek budowlanych,

- 4) na terenach inwestycji nieskanalizowanych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (z wywożeniem do punktu zlewnego), które po wykonaniu kanałów sanitarnych, należy zlikwidować.

§ 19. 1. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) podłączenie potencjalnych abonentów z istniejącej sieci telekomunikacyjnej, przebiegającej w ulicach: Lipowej, Rakowieckiego i Dowgirda. Ustala się rozbudowę linii telekomunikacyjnej, którą należy projektować jako podziemną w pasie dróg wewnętrznych,
- 2) w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej mają zastosowanie obowiązujące ustawowe przepisy telekomunikacyjne wraz z przepisami o wsparciu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do przepisów ustawowych.

§ 20. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny, ustala się :

- 1) możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny projektowanym gazociągiem średniego ciśnienia relacji stacja redukcyjno-pomiarowa I° Hajnówka, po zrealizowaniu gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Wyszki – Bielsk Podlaski – Hajnówka wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową I° w Hajnówce.

§ 21. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) z miejskich sieci ciepłowniczych – w przypadku możliwości technicznych podłączenia obiektów,
- 2) z kotłowni własnych, przy preferencji zastosowania paliw proekologicznych,
- 3) możliwość korzystania ze źródeł ciepła wykorzystujących energii odnawialną.

§ 22. 1. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i melioracyjnych ustala się:

- 1) zasadę odprowadzania wód opadowych z terenów usługowych, utwardzonych szczelnych powierzchni ulic, parkingów i innych obszarów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, z których następuje splukiwanie zawiesiny, substancji ropopochodnych i innych mogących stanowić trwałe źródła zanieczyszczenia gruntu i wód powierzchniowych, do sieci istniejących i projektowanych kanałów deszczowych;
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów, o których mowa w pkt 1 do cieków wodnych lub do gruntu, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu zapewniającym jakość określoną w przepisach szczególnych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej za zgodą i na warunkach technicznych przedsiębiorstwa eksploatującego kanalizację i po spełnieniu wymagań, dotyczących dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń ustalonych w przepisach szczególnych;
- 4) obowiązek utrzymania jakości wód opadowych odprowadzanych kanalizacją deszczową do odbiorników, odpowiadającej wymogom przepisów szczególnych – budowa urządzeń oczyszczających na wylotach kanałów deszczowych;
- 5) utrzymanie istniejących kanałów deszczowych i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej z lokalizacją w liniach rozgraniczających ulic z dopuszczeniem przebiegu kanałów deszczowych po terenie działek w przypadku, gdy jest to jedyne możliwe rozwiązanie;
- 6) wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy usługowej, zieleni urządzonej, ciągów pieszych i innych terenów o małym stopniu zanieczyszczenia, mogą być odprowadzane bezpośrednio do kanalizacji deszczowej lub do gruntu na własny nie utwardzony teren, z zachowaniem powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie;
- 7) zakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do kanalizacji deszczowej,
- 8) zakaz odprowadzania do wód lub do gruntu wód opadowych i roztopowych niespełniających obowiązujących norm.

§ 23. 1. W zakresie systemu usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) stawionych na własnym terenie i przekazywanie ich do odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

- 2) lokalizację pojemników na odpady stałe zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych, dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych,
- 3) wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów wraz z organizacją systemu zbiórki i odbioru odpadów niebezpiecznych i wielkogabarytowych, wytwarzanych w gospodarstwach i zakładach, zgodnie z uchwałami Rady Miasta Hajnówka.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 24. 1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, z wyłączeniem terenów pod planowane drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenach niezainwestowanych, nie zezwala się na lokalizację budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów tymczasowych na okres budowy.

Rozdział 11.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 25. 1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – w wysokości 1% (słownie: jeden procent).

Rozdział 12.

Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 26. 1. W granicach opracowania planu, przewidziano na cele nierolnicze i nieleśne ogółem 1,1414 ha gruntów leśnych, położonych w obrębie geodezyjnym 1 Hajnówka, w tym:

- 1) gruntów leśnych o łącznej powierzchni 1,1414ha, stanowiących własność komunalną, sklasyfikowanych jako użytki leśne klasy LsV – 1,1414 ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego Decyzją Nr DMG-III.7151.18.2015 z dnia 3 września 2015r.
- 2) gruntów rolnych o łącznej powierzchni 8,1438 ha, w tym: użytki PsV - 2,6330 ha, PsVI - 1,2510 ha, RV - 1,1065 ha, RVI - 2,4628 ha, Lz-RVI - 0,6905 ha.

Rozdział 13.

Przedsięwzięcia obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej

§ 27. 1. Ustala się następujące przedsięwzięcia w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) w budynkach usługowych, użyteczności publicznej, o zatrudnieniu powyżej 15 osób należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa,
- 2) na etapie wykonywania projektów budowlanych, dokumentację obiektów wymienionych w pkt 1 należy uzgadniać z Szefem Obrony Cywilnej Województwa,
- 3) awaryjne studnie wody pitnej o wydajności min.7,5 l na osobę/na dobę planować w miarę możliwości w odległości do 800m od budynków,
- 4) oświetlenie zewnętrzne ulic i zakładów pracy należy przystosować w miarę możliwości do zaciemniania i wygaszania;
- 5) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg winien zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia.

§ 28. 1. Ustala się ogólne warunki w zakresie ochrony przeciwpożarowej m.in.:

- 1) projektować zabudowę uwzględniając obowiązujące przepisy pożarowe - zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi,
- 2) zapewnić zaopatrzenia wodne na cele przeciwpożarowe oraz drogi pożarowe, umożliwiające dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej - zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi,
- 3) przy realizacji sieci wodociągowej należy przewidzieć na terenach zabudowanych odpowiednią ilość hydrantów dla celów przeciwpożarowych - zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi;

- 4) dokonywać uzgodnień projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej na podstawie odrębnych przepisów szczegółowych,
- 5) dla budynków należy przewidzieć niepalne lub trudno zapalne pokrycia dachów.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

§ 29. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu na Załączniku graficznym nr 1:

- 1) teren oznaczony symbolem **1U**, położony w rejonie ul.Lipowej (działki nr geod. 3369 i 3370) - przeznaczają się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi i z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- 2) teren oznaczony symbolem **2 KS**, położony w rejonie ul.Dowgirda (działka nr geod.3038/21, oraz część działki o nr geod.3038/20) – przeznaczają się pod teren obsługi komunikacji,
- 3) teren oznaczony symbolem **3 KD-D**, położony w rejonie ul.Lipowej (działka nr geod. 3038/12) - przeznaczają się pod tereny komunikacji - pod istniejącą drogę dojazdową,
- 4) teren oznaczony symbolem **4 KD-L**, położony w rejonie ul.Dowgirda (część działki nr geod.3358/1) - przeznaczają się pod tereny komunikacji - pod istniejącą lokalną drogę dojazdową.

2. Na terenie zabudowy usługowej, o symbolu **1U**, położonym w rejonie ul.Lipowej (działki nr geod. 3369 i 3370), o którym mowa w ust.1 pkt 1, ustala się:

- 1) W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w DZIALE II,
- 2) Na terenie, o którym mowa w ust.2, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów usług o charakterze usług komercyjnych takich jak:
 - usług hotelarskich typu: hotel, pensjonat, motel, itp.,
 - usług związanych z działalnością edukacyjną, ochroną zdrowia i opieką społeczną,
 - usług dotyczących działalności związanej z rekreacją, kulturą i sportem,
 - usług gastronomicznych,
 - b) lokalizację obiektów uzupełniających funkcjonowanie zabudowy usługowej, obiektów i urządzeń towarzyszących: gospodarczych, socjalnych, administracyjnych,
 - c) lokalizację obiektów garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi zabudowy,
 - d) lokalizację dróg wewnętrznych, podjazdów, dojazdów, parkingów, zieleni urządzonej itp.,
 - e) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla funkcjonowania obiektów.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2:
 - a) zachowuje się istniejące obiekty w dotychczasowym użytkowaniu, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy, prowadzenie innych robót budowlanych oraz zmianę sposobu użytkowania;
 - b) ustala się ograniczenie wysokości budynków do 15m od poziomu terenu do kalenicy oraz urządzeń budowlanych i instalacji – do 15m; ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do czterech kondygnacji nadziemnych;
 - c) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie terenu inwestycji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy już istniejącej,
 - d) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość.
 - e) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 50°; dopuszcza się możliwość zastosowania nietypowych, indywidualnych przekryć i zadaszeń,

- f) elewacje budynków lokalizowanych od strony ulicy Lipowej i ul. Dowgirda są elewacjami uprzywilejowanymi;
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,00 m od linii rozgraniczającej ulicę Lipową oraz od terenów oznaczonych symbolem 2 KS i 3 KD-D,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 4,0; minimalna intensywność zabudowy - 0,5,
 - i) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 20% powierzchni terenu inwestycji;
 - j) powierzchnia zabudowy maksimum - 60% powierzchni terenu inwestycji;
 - k) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §14 ust.2; miejsca postojowe należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych objętych planem;
 - l) na terenie o symbolu 1U, przeznaczonym pod zabudowę usługową realizowane przedsięwzięcia nie mogą powodować uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej,
 - m) na etapie projektowania inwestycji należy uwzględnić wymagania ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2016.353 j.t. z późn.zm.), dotyczące opracowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – wg przepisów szczególnych,
 - n) zachować zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określone w § 8 niniejszej uchwały,
 - o) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r., poz.1422).
- 4) Na terenach zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 1U, zakazuje się:
- a) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych,
 - b) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia, o uciążliwości przekraczającej poza własną nieruchomość, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) obiektów i urządzeń, które spowodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) realizacji obiektów i budynków bez zapewnienia dojazdów.

3. Na terenie obsługi komunikacji, o symbolu **2 KS**, położonym w rejonie ul. Dowgirda (działka nr geod.3038/21, oraz część działki o nr geod.3038/20), o którym mowa w ust.1 pkt 2, ustala się:

- 1) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w DZIALE II,
- 2) Na terenie, o którym mowa w ust.3, dopuszcza się:
 - a) dróg wewnętrznych, podjazdów, dojazdów, parkingów, zieleni urządzonej itp.,
 - b) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Na terenie komunikacji, o symbolu **3 KD-D**, stanowiącym istniejącą drogę dojazdową, położonym w rejonie ul. Lipowej (działka nr geod. 3038/12), o którym mowa w ust.1 pkt 3, ustala się:

- 1) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w DZIALE II,
- 2) Dla terenu, o którym mowa w ust.4, dopuszcza się :
 - a) miejsca postojowe dla samochodów, zieleni urządzonej,
 - b) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) Zasady zagospodarowania: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, jak pokazano na załączniku graficznym nr 1.

5. Na terenie komunikacji, o symbolu **4 KD-L**, stanowiącym lokalną drogę dojazdową - pas drogowy drogi gminnej ul. Dowgirda (część działki nr geod.3358/1), o którym mowa w ust.1 pkt 4, ustala się:

- 1) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w DZIALE II,
- 2) Dla terenu, o którym mowa w ust.5, dopuszcza się :

- a) miejsca postojowe dla samochodów, zieleni urządzonej,
- b) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) Zasady zagospodarowania: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, jak pokazano na załączniku graficznym nr 1.

§ 30. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu na Załączniku graficznym nr 2:

- 1) teren oznaczony symbolem **6U**, położony w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Dowgirda, przeznaczony pod zabudowę usługową (działki nr geod. 3371, 2240/3, 2238/1, 2238/5, 2236/3, 2234/3, 2232/3),
- 2) teren oznaczony symbolem **4 KD-L**, położony w rejonie ul.Dowgirda (część działki nr geod.3358/1) przeznaczony pod tereny komunikacji - pod istniejącą lokalną drogę dojazdową,
- 3) teren oznaczony symbolem **5 KD-L**, położony w rejonie ul.Rakowieckiego (część działki nr geod. 3368, 2228/3) przeznaczony pod tereny komunikacji - pod istniejącą lokalną drogę dojazdową.
- 4) tereny oznaczone symbolami: **7KDW i 8KDW**, położone w rejonie ul. Rakowieckiego i ul. Dowgirda, przeznaczone zostały pod nieobligatoryjne drogi wewnętrzne.

2. Na terenie zabudowy usługowej, o symbolu **6U** położonym w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Dowgirda (działki nr geod. 3371, 2240/3, 2238/1, 2238/5, 2236/3, 2234/3, 2232/3), o którym mowa w ust.1 pkt 1, ustala się:

- 1) W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w DZIALE II,
- 2) Na terenie, o którym mowa w ust.2, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów usług o charakterze usług komercyjnych takich jak:
 - usług hotelarskich typu: hotel, pensjonat, motel, itp.,
 - usług związanych z działalnością edukacyjną, ochroną zdrowia i opieką społeczną,
 - usług dotyczących działalności związanej z rekreacją, kulturą i sportem,
 - usług gastronomicznych,
 - b) lokalizację obiektów uzupełniających funkcjonowanie zabudowy usługowej, obiektów i urządzeń towarzyszących: gospodarczych, socjalnych, administracyjnych,
 - c) lokalizację obiektów garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi zabudowy,
 - d) lokalizację dróg wewnętrznych, podjazdów, dojazdów, parkingów, zieleni urządzonej itp.,
 - e) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla funkcjonowania obiektów,
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2:
 - a) ustala ograniczenie wysokości budynków do 15 m od poziomu terenu do kalenicy oraz urządzeń budowlanych i instalacji – do 15 m, ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do czterech kondygnacji nadziemnych;
 - b) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie terenu inwestycji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy już istniejącej,
 - c) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość.
 - d) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 50°; dopuszcza się możliwość zastosowania nietypowych, indywidualnych przekryć i zadaszeń,
 - e) elewacje budynków lokalizowanych od strony ulicy Rakowieckiego i ul.Dowgirda są elewacjami uprzywilejowanymi;
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,00 m od linii rozgraniczającej ulicę Rakowieckiego i ul.Dowgirda oraz od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych o symbolach: 7KDW i 8KDW,

- g) maksymalna intensywność zabudowy – 4,0; minimalna intensywność zabudowy -0,5.
 - h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 20% powierzchni terenu inwestycji;
 - i) powierzchnia zabudowy maksimum - 60% powierzchni terenu inwestycji;
 - j) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §14 ust.2; miejsca postojowe należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych objętych planem;
 - k) na terenie o symbolu 6U, przeznaczonym pod zabudowę usługową realizowane przedsięwzięcia nie mogą powodować uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej,
 - l) na etapie projektowania inwestycji należy uwzględnić wymagania ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2016.353 j.t. z późn.zm.), dotyczące opracowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – wg przepisów szczególnych,
 - m) zachować zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określone w §8 niniejszej uchwały,
 - n) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015, poz.1422).
- 4) Na terenach zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 6U, zakazuje się:
- a) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych,
 - b) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia, o uciążliwości przekraczającej poza własną nieruchomość, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) obiektów i urządzeń, które spowodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) realizacji obiektów i budynków bez zapewnienia dojazdów.

3. Na terenie komunikacji, o symbolu **4KD-L**, stanowiącym lokalną drogę dojazdową - pas drogowy drogi gminnej ul.Dowgirda (część działki nr geod.3358/1), o którym mowa w ust.1, ustala się:

- 1) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w DZIALE II,
- 2) Dla terenu, o którym mowa w ust.5, dopuszcza się :
 - a) miejsca postojowe dla samochodów, zielenią urządzone,
 - b) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) Zasady zagospodarowania: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, jak pokazano na załączniku graficznym nr 2.

4. Na terenie komunikacji, o symbolu **5KD-L**, stanowiącym lokalną drogę dojazdową - pas drogowy drogi gminnej ul.Rakowieckiego (część działki nr geod. 3368, 2228/3), o którym mowa w ust.1, ustala się:

- 1) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w DZIALE II,
- 2) Dla terenu, o którym mowa w ust.5, dopuszcza się :
 - a) miejsca postojowe dla samochodów, zielenią urządzone,
 - b) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) Zasady zagospodarowania: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, jak pokazano na załączniku graficznym nr 2.

5. Na terenach komunikacji, o symbolach: **7KDW i 8KDW**, stanowiących projektowane drogi wewnętrzne, ustala się:

- 1) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w DZIALE II,
- 2) Dla terenów, o których mowa w ust.5, dopuszcza się :
 - a) szerokość jezdni – minimum 6m, przynajmniej jednostronny chodnik,

- b) miejsca postojowe dla samochodów, zieleni urządzonej,
 - c) budowę urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) Zasady zagospodarowania: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – minimum 10m, jak pokazano na załączniku graficznym nr 2.

DZIAŁ IV.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

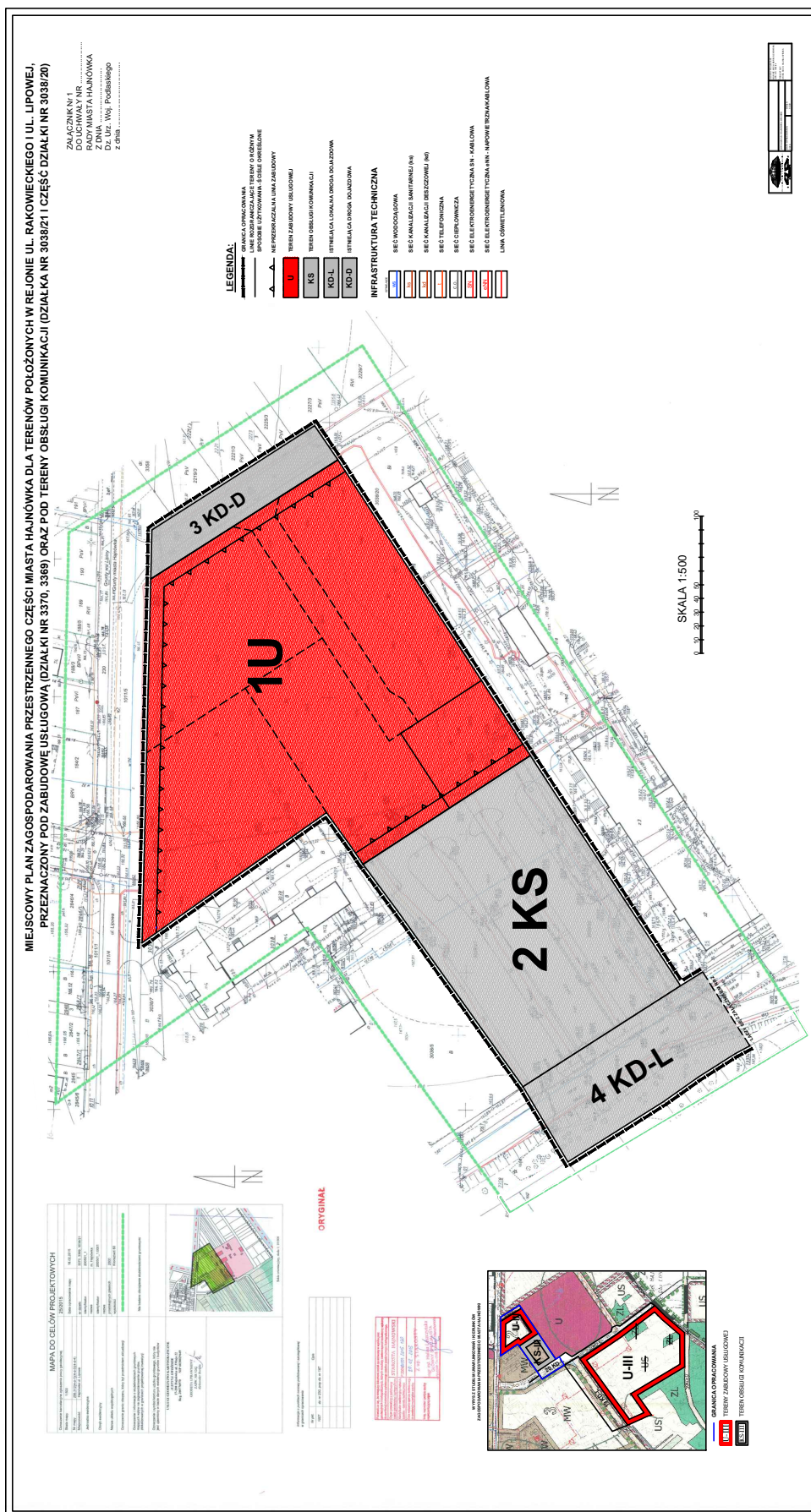
§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Hajnówka.

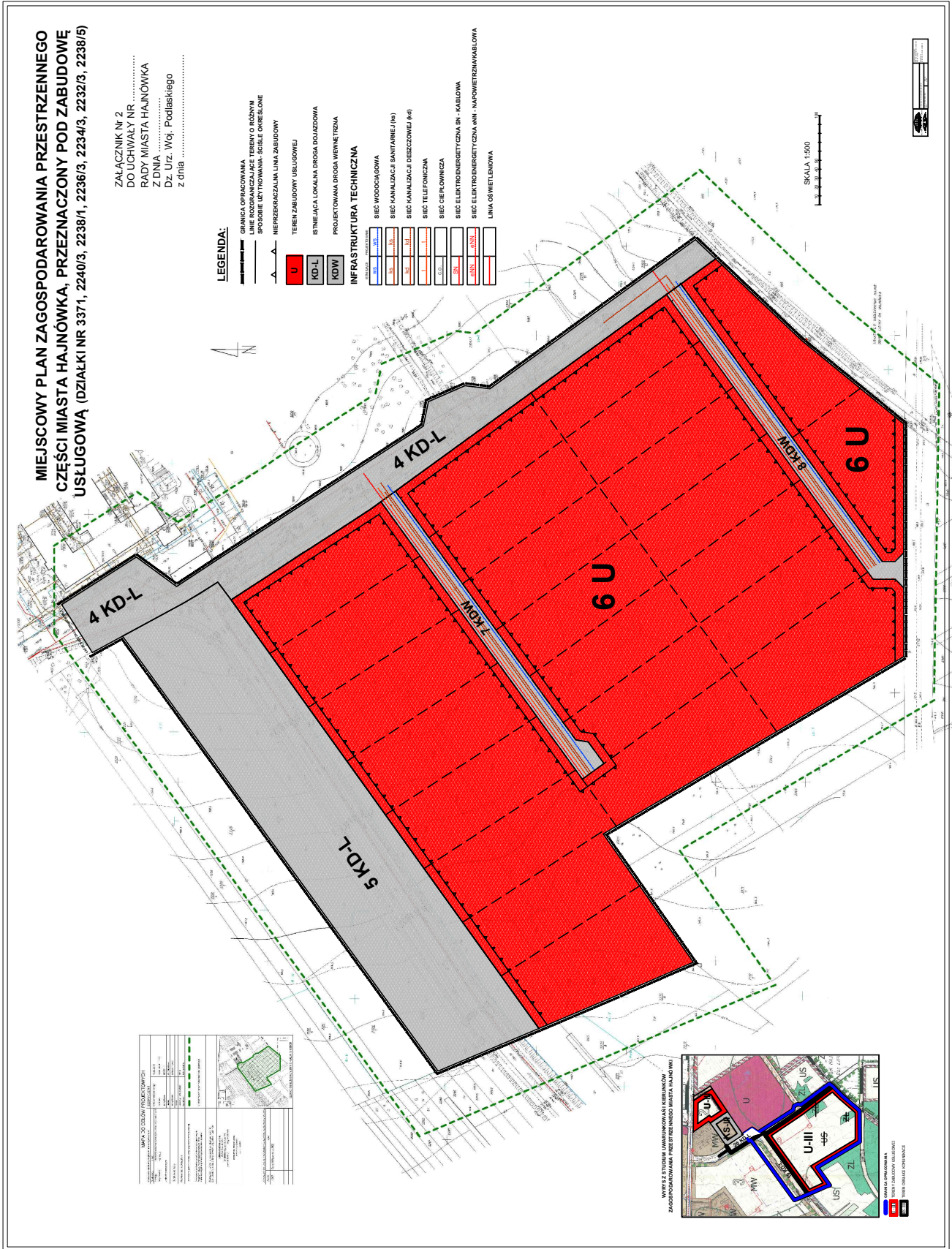
§ 32. W granicach opracowania planu (wskazanych w załącznikach graficznych planu nr 1 i nr 2), tracą moc ustalenia tekstowe i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszar 3 „Hajnówka Wschód”, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/229/06 Rady Miasta Hajnówka z dnia 25 października 2006r. /Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 288, z dnia 8 grudnia 2006r., poz. 2823/.

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

Przewodniczący Rady

Jakub Ostapczuk





Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Hajnówka

z dnia.....2016 r.

SPOSÓB ROZPATRZENIA

niewzględzonych przez Burmistrza Miasta Hajnówka uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka - dla terenów położonych w rejonie ul. Rakowieckiego i ul. Lipowej

Na podstawie art.20 ust.1, w związku z art.17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz.778 z późn.zm.) Rada Miasta Hajnówka stwierdza, że w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w czasie wyznaczonym na składanie uwag - nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Hajnówka

z dnia.....2016 r.

SPOSÓB REALIZACJI

Inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka - dla terenów położonych w rejonie ul. Rakowieckiego i ul. Lipowej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz.778 z późn.zm.), Rada Miasta Hajnówka stwierdza, że infrastruktura drogowa i infrastruktura techniczna, należąca do zadań własnych gminy, będzie realizowana w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych gminy, oraz pozyskiwania środków finansowych zewnętrznych, różnych dotacji i funduszy europejskich.

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr

Rady Miasta Hajnówka

z dnia.....2016 r.

Uzasadnienie w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka - dla terenów położonych w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Lipowej.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale Nr XXXIX/302/14 Rady Miasta Hajnówka z dnia 24 września 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka części miasta Hajnówka – dla terenów położonych w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Lipowej.

Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w/w części miasta Hajnówka - powstał w związku pojawiającymi się nowymi potrzebami Gminy Miejskiej Hajnówka oraz na wniosek Starostwa Powiatowego w Hajnówce, który wniósł o zmianę przeznaczenia terenów przyległych do szpitala powiatowego, gdzie planowane są nowe inwestycje.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz.778, z późn.zm.) i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy.

Gmina Miejska Hajnówka przygotowała tereny inwestycyjne w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Lipowej, uzbroiła tereny w infrastrukturę techniczną, co umożliwi dalsze inwestowanie na tym obszarze miasta i podniesie jego atrakcyjność. Uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tych obszarów pozwoli na ich rozwój, oraz umożliwi dalsze inwestowanie i zagospodarowanie zgodnie z pojawiającymi się potrzebami.

W granicach opracowania planu (wskazanych w załącznikach graficznych planu nr 1 i nr 2), tracą moc ustalenia tekstowe i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszar 3 „Hajnówka Wschód”, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/229/06 Rady Miasta Hajnówka z dnia 25 października 2006r. /Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 288, z dnia 8 grudnia 2006r., poz. 2823/.