

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA HAJNÓWKA**

z dnia ..... r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka – dla terenów położonych w rejonie ul. Warszawskiej**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i poz. 1834), oraz art.20 ust.1 w związku z art.14 ust.8, art.15, art.29 oraz art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873 i poz.1986) i art.7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i poz.2163), uchwała 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 Uchwałami Rady Miasta Hajnówka Nr VII/44/11 z dnia 25 maja 2011r., Uchwałą Nr XXXV/258/14 z dnia 9 kwietnia 2014r., zmienionego Uchwałą Nr XVII/125/16 z dnia 18 lipca 2016r.

**§ 2.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren części miasta Hajnówka, w granicach określonych na załączniku graficznym, zgodnie z uchwałą Nr XXIV/189/21 Rady Miasta Hajnówka z dnia 10 marca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka części miasta Hajnówka – dla terenów położonych w rejonie ul. Warszawskiej, składający się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść niniejszej uchwały,
- 2) części graficznej planu w postaci rysunku planu sporządzonego w skali 1:500 - stanowiącej Załącznik Nr 1 ;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – stanowiący Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały,
- 5) dane przestrzenne tworzone do aktu, o których mowa w art. 67a ust. 1, ust. 2 pkt 3, ust. 3 i 4 oraz art. 67c ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) - Załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) Uchwała Nr XXIV/189/21 Rady Miasta Hajnówka z dnia 10 marca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

miasta Hajnówka części miasta Hajnówka – dla terenów położonych w rejonie ul. Warszawskiej;

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., oraz Uchwałą Nr XXXV/258/14 z dnia 9 kwietnia 2014r., oraz 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 **P/U**, położony w rejonie ul. Warszawskiej (część działki nr geod. 2676/8) przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-usługową, oraz zabudowę związaną z rozbudową Aresztu Śledczego,
- b) teren oznaczony symbolem **KDW**, położony w rejonie ul. Warszawskiej (działka nr geod. 2679/30) przeznaczony pod teren obsługi komunikacji – drogę dojazdową wewnętrzną,
- c) teren oznaczony symbolem **ZP**, położony w rejonie ul. Warszawskiej (część działki nr geod. 2676/8) przeznaczony pod tereny zieleni urządzonej.

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 2021 r. poz. 741 t.j. z późn. zm.), określone są w sposób następujący:

- 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, oraz zasady kształtowania krajobrazu,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów ,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4,
- 13) przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- 14) przedsięwzięcia obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

§ 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 literowe określające przeznaczenie terenów (obszarów funkcjonalnych),
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odniesieniu do nowych budynków,
- 5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą:
  - a) obiektów tymczasowych,
  - b) parterowych portierni, zadaszeń lokalizowanych przy wjazdach na określony teren, ogrodzeń terenu wraz z wieżyczkami wartowniczymi.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

§ 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 rysunek planu na mapach w skali 1:500 stanowiący załącznik Nr 1 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 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, wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne;
- 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 powierzchni całkowitej zabudowy, tj sumę powierzchni całkowitej kondygnacji podziemnych i nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 17) **teren biologicznie czynny** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 18) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane, z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
- 19) **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;
- 20) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć obiekty służące do wytwarzania dóbr materialnych na skalę przemysłową i do ich składowania; w tym m.in.: zakłady produkcyjne, warsztaty, składy, hurtownie ;
- 21) **przedsięwzięciu, usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe i produkcyjne, które nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości, oraz nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska i nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 22) **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 odrębnych.

23) inne określenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale i niewymienionych w ust.1, należy stosować definicje zawarte w innych obowiązujących przepisach.

## **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) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oraz zabudowy związanej z rozbudową Aresztu Śledczego - oznaczony na rysunku planu symbolem P/U,
- 2) teren pod tereny komunikacji (drogę dojazdową), oznaczony na rysunku planu symbolem KDW,
- 3) teren pod tereny zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,

#### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

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

- 1) zagospodarowanie poszczególnych terenów należy projektować stosowanie do wytycznych kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zawartych w Dziale II i III niniejszej uchwale,
- 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.

#### **Rozdział 3.**

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

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 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 wglębnych,
- 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 zaleca się zachowanie istniejących wartościowych drzew, oraz wprowadzanie nowych nasadzeń zieleni rodzimych gatunków,
- 9) zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej Inwestora.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 9. 1. Ochrona zabytków i obiektów o wartościach kulturowych:

1) teren objęty planem położony jest poza strefą ochrony konserwatorskiej,

2) na terenie leżącym w granicach opracowania nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, ani też ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

2. Ochrona zabytków archeologicznych:

1) 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 nie przewiduje się przestrzeni publicznych, poza terenem przeznaczonym na drogę dojazdową wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW.

#### **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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

§ 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.

2. Teren objęty planem, położony jest w niedalekim sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków „Natura 2000” Puszcza Białowieska (PLC200004), wyznaczonego

rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. nr 25, poz. 133, z późn.zm.) i projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk (SOO) „Natura 2000”, zatwierdzonym Decyzją Wykonawczą Komisji (UE) 2020/97 z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przyjęcia trzynastego zaktualizowanego wykazu obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (nr aktu notyfikującego C(2019) 8589), oraz w pobliżu rejonu Obszaru Chronionego Krajobrazu "Puszcza Białowieska" wyznaczonego Uchwałą Nr XXIII/203/16 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 21 marca 2016r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016r., poz.1504) w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Puszcza Białowieska", zmienionym Uchwałą Nr L/473/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018r., poz.2911) i w pobliżu głównego korytarza ekologicznego Puszcza Białowieska – Puszcza Knyszyńska Zachodni GKPn-2A, wyznaczonego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

3. W związku z powyższym przy projektowaniu i realizacji obiektów należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne eliminujące w możliwie najwyższym stopniu oddziaływanie na elementy środowiska, zdrowie i życie ludzi oraz przyrodę.

4. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

## **Rozdział 7.**

### **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie występują nieruchomości wymagające przed zabudową i zagospodarowaniem dokonania obligatoryjnego scalenia i podziału.

§ 13. 1. Dokonywanie podziałów, wymaga stosowania przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 8.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia jego użytkowania, w tym zakazu zabudowy**

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

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 18 m,
- 2) ograniczenie wysokości instalacji i elementów technologicznych do 50 m,
- 3) zakaz realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów i odpowiedniej infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 15. 1. W zakresie komunikacji ustala się następujące zasady:

- 1) dojazdy do terenów od najbliższych dróg publicznych i wewnętrznych, także od ciągów pieszo – jezdnych, zaś miejsca i warunki włączenia się do tych dróg należy uzgodnić z ich zarządcami,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg – zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) miejsca postojowe samochodów osobowych – minimum 20 stanowisk na 100 zatrudnionych,
- 4) minimalna ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych i w strefach ruchu – zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

**§ 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 kontenerowych i słupowych stacji transformatorowych, zasilanych kablowymi liniami średniego lub niskiego napięcia na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 2) budowa stacji transformatorowych wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia możliwa do lokalizacji na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub w pasach drogowych – lokalizacje stacji i trasy linii zasilających do uściślenia w projektach budowlanych,
- 3) przyłącza elektroenergetyczne służące do zasilenia planowanych obiektów należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 4) możliwość zasilania z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub geotermalną.

**§ 17. 1.** W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z komunalnej sieci wodociągowej,
- 2) sieć wodociągową należy lokalizować w pasach drogowych,
- 3) w przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci w pasie drogowym, dopuszcza się jej lokalizację na terenach działek budowlanych w pasie pomiędzy liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, a liniami rozgraniczającymi pasy drogowe,
- 4) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) odcinki sieci wodociągowej należy realizować o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe, oraz wyposażać w hydranty zewnętrzne.

**§ 18. 1.** W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych, ustala się:

- 1) Odprowadzanie ścieków – do komunalnej kanalizacji sanitarnej zbiorczej.
- 2) Sieć kanalizacji sanitarnej należy lokalizować w pasach drogowych.
- 3) W przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci w pasie drogowym, dopuszcza się jej lokalizację na terenach działek budowlanych,
- 4) realizację przyłączy poszczególnych obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej - zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez gestora urządzeń kanalizacyjnych.

**§ 19. 1.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w pasach drogowych,
- 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) zaopatrzenie w gaz ziemny zgodnie z programem lub koncepcją gazyfikacji miasta,
- 2) realizacja sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy.

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

- 1) z kotłowni lokalnych, przy preferencji zastosowania paliw proekologicznych,
- 2) możliwość korzystania ze źródeł ciepła wykorzystujących energię odnawialną (m.in. pompy ciepła, instalacje solarne, instalacje fotowoltaiczne).

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

- 1) zasadę odprowadzania wód opadowych z terenów usługowych, przemysłowych, utwardzonych szczelnych powierzchni ulic, parkingów i innych obszarów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, z których następuje spłukiwanie 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 odrębnych;
- 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 odrębnych;
- 4) obowiązek utrzymania jakości wód opadowych odprowadzanych kanalizacją deszczową do odbiorników, odpowiadającej wymogom przepisów odrębnych – budowa urządzeń oczyszczających na wylotach kanałów deszczowych;
- 5) wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy usługowej, przemysłowej, 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;
- 6) zakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do kanalizacji deszczowej,
- 7) zakaz odprowadzania do wód lub do gruntu wód opadowych i roztopowych nie spełniających obowiązujących norm.

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

- 1) w pojemnikach ustawionych na terenie inwestycji i przekazywanie ich do odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) lokalizację pojemników na odpady stałe zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, 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, urządzenia 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.

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

3. Nie ustala się terminów rozpoczęcia robót budowlanych na terenie określonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

### **Rozdział 11.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłat 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**

§ 26. 1. Teren w granicach opracowania o powierzchni 1,687 ha, jest wyłączony z produkcji rolnej, sklasyfikowany jako tereny zainwestowane – „Bi”, „Ba” i „N”.

### **Rozdział 13.**

#### **Przedsięwzięcia obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej**

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

- 1) oświetlenie zewnętrzne ulic i zakładów pracy należy przystosować w miarę możliwości do zaciemniania i wygaszania,
- 2) układ projektowanych dróg dojazdowych winien zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
- 3) w budynkach produkcyjno-usługowych, zaleca się zaprojektować ukrycie jako obiekty podwójnej funkcji, pozostające w ciągłym użyciu, np. magazyny, garaże podziemne. Zaadaptowanie obiektu do funkcji ochronnej zaleca się w czasie podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,
- 4) na terenach zabudowy, o których mowa w pkt 3 w obiektach bez planowanego podpiwniczenia zaleca się wyznaczyć rezerwę terenu pod budowę budowli ochronnych wolnostojących, które będą wykonane w czasie podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,
- 5) uwzględnić awaryjne studnie wody pitnej o minimalnej wydajności 7,5 litra/osobę/dobę w odległości do 800 metrów od zabudowy mieszkaniowej, użyteczności publicznej,
- 6) zabezpieczyć alarmowanie i powiadamianie mieszkańców w wypadkach zagrożeń, przyjmując promień słyszalności syreny min. 300 metrów;
- 7) projekt budowlany powinien uwzględniać wymogi obrony cywilnej, o których mowa powyżej; w tym zakresie powinien być uzgodniony z Szefem Obrony Cywilnej Miasta Hajnówka.

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

- 1) projektować zabudowę uwzględniając obowiązujące przepisy pożarowe - zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 2) przy realizacji sieci wodociągowej należy przewidzieć na terenach zabudowanych odpowiednią ilość hydrantów dla celów przeciwpożarowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) przy projektowaniu i modernizacji obiektów przemysłowych i usługowych należy przewidzieć drogi pożarowe – umożliwiające odpowiedni dostęp do obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **DZIAŁ III.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH**

§ 29. 1. Teren oznaczony na rysunku planu na Załączniku graficznym nr 1:

- 1) teren oznaczony symbolem **P/U**, położony w rejonie ul. Warszawskiej (część działki nr geod. 2676/8) przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-usługową, oraz zabudowę związaną z rozbudową Aresztu Śledczego,
- 2) teren oznaczony symbolem **KDW**, położony w rejonie ul. Warszawskiej (działka nr geod. 2679/30) przeznaczony pod teren obsługi komunikacji – drogę dojazdową wewnętrzną,
- 3) teren oznaczony symbolem **ZP**, położony w rejonie ul. Warszawskiej (część działki nr geod. 2676/8) przeznaczony pod tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenie zabudowy produkcyjno-usługowej, o którym mowa w ust.1 pkt 1) o symbolu **P/U** (część działki nr geod. 2676/8), 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, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

a) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa - obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem terenów produkcyjno-usługowych: hale produkcyjne, składy, magazyny, hurtownie, obiekty usługowe, obiekty handlowe, obiekty związane z rozbudową Aresztu Śledczego (m.in. budynki zakwaterowania osadzonych, oraz pozostałe), zabudowa administracyjno-biurowa i socjalna,

b) przeznaczenie uzupełniające – niezbędne do funkcjonowania obiekty, urządzenia i infrastruktura techniczna,

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem t.j. lokalizacja obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, usługowych, handlowych, magazynowych, składowych, administracyjno-biurowych, socjalnych, obiektów związanych z rozbudową Aresztu Śledczego (m.in. budynków zakwaterowania osadzonych, oraz pozostałych),

2) dopuszcza się łączenie różnych funkcji w jednym obiekcie budowlanym,

- 3) dopuszcza się realizację niezbędnych obiektów, urządzeń towarzyszących: obiektów gospodarczych, garażowych, łączników technologicznych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, podjazdów, dojazdów, parkingów, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, obiektów budowlanych służących ochronie przeciwpożarowej, ogrodzenia terenu (o wysokości do 7,5 m wraz z wieżyczkami wartowniczymi), itp.,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem i ustaleniami planu,
  - 5) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - do 18 m - dla budynków i nie więcej niż pięć kondygnacji naziemnych,
    - do 50 m - dla wysokości instalacji i elementów technologicznych.
  - 6) dachy o różnych formach – stosownie do wielkości przekrywanej powierzchni, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp.,
  - 7) intensywność zabudowy działki budowlanej - ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowy działki do 70%,
  - 8) udział powierzchni zabudowanej (obejmującej powierzchnię zabudowy i powierzchnie utwardzone – dojazdy, dojścia, place manewrowe, parkingi itp.) nie przekraczającą 90% powierzchni działki,
  - 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego - minimum 10%,
  - 10) intensywność zabudowy działki budowlanej do 4,2,
  - 11) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i projektowanych dróg publicznych, oraz poprzez system wewnętrznych dróg dojazdowych;
  - 12) miejsca postojowe - w ilości określonej w §15,
  - 13) dopuszcza się możliwość usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - 14) 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.), dotyczące opracowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – wg przepisów odrębnych.
- 4) Na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonej symbolem P/U, zakazuje się:
- a) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia, o uciążliwości przekraczającej poza własną nieruchomość, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obiektów i urządzeń, które spowodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.

3. Na terenie obsługi komunikacji, o którym mowa w ust.1 pkt 2) o symbolu **KDW** (działka nr geod.2679/30) przeznaczonym pod drogę dojazdową wewnętrzną, 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 urządzoną,
  - b) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) Zasady zagospodarowania: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, jak pokazano na załączniku graficznym nr 1.

4. Na terenie przeznaczonym pod tereny zieleni urządzonej, o którym mowa w ust.1 pkt 3) o symbolu **ZP** (część działki nr geod. 2676/8) , 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) stosowanie nasadzenia zieleni urządzonej,
  - b) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszcza się możliwość realizacji ciągów pieszych i obiektów małej architektury.
- 3) Zasady zagospodarowania: na terenie oznaczonym symbolem ZP wprowadza się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.

#### **DZIAŁ IV.**

#### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Hajnówka.

**§ 31.** W granicach opracowania planu (wskazanych w załączniku graficznym planu nr 1), tracą moc ustalenia tekstowe i rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka – dla terenów położonych w rejonie ul. Warszawskiej, uchwalonego uchwałą Nr X/74/19 Rady Miasta Hajnówka z dnia 15 października 2019 r. (Dz.Urz. Woj.Podl. z 2019 r., poz.4930).

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

Przewodnicząca Rady  
Walentyna Pietroczyk

*Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....*  
*Rady Miasta Hajnówka*  
*z dnia ..... r.*  
**CZEŚĆ GRAFICZNA**

*Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....*  
*Rady Miasta Hajnówka z dnia..... r.*

**SPOSÓB ROZPATRZENIA**  
**nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Hajnówka uwag wniesionych do projektu**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Hajnówka – dla**  
**terenów położonych w rejonie ul. Warszawskiej.**

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 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) Rada Miasta Hajnówka stwierdza, że w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w czasie wyznaczonym na składanie uwag - .....

*Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Hajnówka z dnia.....r.*

### **SPOSÓB REALIZACJI**

**Inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Hajnówka – dla terenów położonych w rejonie ul. Warszawskiej, 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 2021 r. poz. 741, 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 4 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Hajnówka z dnia.....r.*

### **Dane przestrzenne tworzone do aktu**

Na podstawie art. 67a ust. 1, ust. 2 pkt 3, ust. 3 i 4 oraz art. 67c ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) dane przestrzenne tworzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Hajnówka – dla terenów położonych w rejonie ul. Warszawskiej - będą udostępnione w ramach infrastruktury informacji przestrzennej, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.