

Projekt

z dnia 19 stycznia 2023 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA HAJNÓWKA**

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Hajnówka – rejon ul. Piaski i ul. Władysława Jagiełły**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), w związku z uchwałą Nr XXXVI/288/22 Rady Miasta Hajnówka z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka – rejon ul. Piaski i ul. Władysława Jagiełły, Rada Miasta Hajnówka stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka uchwalonego uchwałą Nr XXX/182/05 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 listopada 2005 r. (z późn. zm.#) uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka – rejon ul. Piaski i ul. Władysława Jagiełły, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w ust. 1 przedstawiono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:500, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały, oprócz rysunku planu, są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją

w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Ilekcioć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie mogą być wysunięte płaszczyzny zewnętrznych ścian budynków; poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się realizowanie, o ile nie wykraczają poza linie rozgraniczające danego terenu, wyłącznie takich części budynku jak:
 - a) okapy i gzymsy, które mogą przekroczyć nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 100 cm,
 - b) wykusze i ryzality, które mogą przekroczyć nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 150 cm i stanowić nie więcej jak 15% powierzchni elewacji,
 - c) balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, które mogą przekroczyć nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 150 cm,
 - d) niezadaszone pochylnie i rampy oraz podziemne części budynku;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony oznaczeniem porządkowym oraz symbolem literowym przeznaczenia terenu;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne budynki lub na terenie, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych różnicę pomiędzy wysokością najwyższego położonego punktu obiektu budowlanego a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie jego rzutu poziomego;
- 6) **podwyższonych standardach architektonicznych** – należy przez to rozumieć standardy obowiązujące dla wskazanej w planie, nowoprojektowanej lub modernizowanej zabudowy dla której wymagana jest szczególnie wysoka jakość rozwiązań architektonicznych w zakresie kształtowania formy, elewacji budynku i materiałów wykończeniowych. Zakazuje się stosowania na 80% elewacji od dróg wykończenia z blachy trapezowej lub falistej oraz drewnopodobnych, kamieniopodobnych, cegłopodobnych tworzyw sztucznych.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) rejon pierzei usługowej ul. ks. I. Wierobieja i ul. Stefana Batorego;
- 5) granica obszaru z historycznym układem ulic i zabudową o wartościach kulturowych;
- 6) obiekty zabytkowe, objęte ochroną, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 7) przeznaczenie terenów określone za pomocą symboli cyfrowych i literowych;
- 8) wymiarowanie w metrach;

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych oznaczeniem porządkowym oraz symbolem literowym:

- 1) **1MN-U, 2MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (powierzchnia ok. 0,41 ha);
- 2) **1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (powierzchnia ok. 0,31 ha);
- 3) **1MW-U, 2MW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (powierzchnia ok. 0,44 ha);
- 4) **1U, 2U, 3U** – tereny usług (powierzchnia ok. 0,22 ha);
- 5) **1UE** – teren usług edukacji (powierzchnia ok. 0,45 ha);
- 6) **1KDD, 2KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (powierzchnia ok. 0,30 ha).

2. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

- 1) linie rozgraniczające teren usług edukacji, oznaczony symbolem **1UE** – w zakresie budowy i utrzymania usług publicznych z zakresu przedszkoli;
- 2) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KDD** i **2KDD** – w zakresie wydzielania gruntów pod drogi publiczne, budowy, utrzymania oraz wykonywania robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) strukturę przestrzenną obszaru planu poprzez wyznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu, w tym terenów infrastruktury społecznej z zakresu usług publicznych, terenów przestrzeni publicznych - dróg publicznych oraz terenów mieszkaniowych i usługowych, dla których określa się linie zabudowy i zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 2) granicę obszaru z historycznym układem ulic i zabudową o wartościach kulturowych, w obrębie którego:
 - a) nakazuje się stosowanie odcieni dachów w kolorach brązu oraz grafitu oraz naturalne odcienie dachówki w przypadku zastosowania ceramiki,
 - b) nakazuje się zachowanie spójności elewacji frontowej budynku w zakresie kompozycji, materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki wszystkich elementów, urządzeń i detali architektonicznych,
 - c) zakazuje się fragmentarycznego odnawiania elewacji zewnętrznych, szczególnie fragmentarycznego malowania elewacji zewnętrznych, nienawiązującego do całościowej kolorystyki i wystroju elewacji całych budynków,
 - d) nakazuje się wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej otworów zewnętrznych w obrębie poszczególnych budynków z jednakowego materiału i w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza się kolor biały, czarny, odcienie brązu i szarości oraz naturalne kolory drewna oraz stali;
- 3) w wyznaczonym na rysunku planu rejonie pierzei usługowej, realizację usług w poziomie parteru, to jest pierwszej kondygnacji nadziemnej, z uwzględnieniem następujących zasad:
 - a) ustala się, że powierzchnia użytkowa lokali usługowych dostępnych od strony drogi publicznej, zlokalizowanych w poziomie parteru tych budynków, musi stanowić co najmniej 50% powierzchni użytkowej parteru,
 - b) ustala się, że elewacje w obrębie kondygnacji parteru budynków od strony drogi publicznej muszą wyróżniać się od innych kondygnacji większą ilością przeszkleń, to znaczy powierzchnia okien w parterze musi być większa od powierzchni okien na innych poszczególnych kondygnacjach nadziemnych,
 - c) ustala się, że główne wejścia do lokali usługowych zlokalizowanych w poziomie parteru tych budynków muszą znajdować się od strony drogi publicznej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z § 9;
- 5) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych, zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się jako obiekty zabytkowe, objęte ochroną, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - a) dom murowano-drewniany początek XX w przy ul. Ks. Ignacego Wierobieja 22 (dz. ew. nr 1394) na terenie oznaczonym symbolem 1MN-U,
 - b) dom murowany początek XX w przy ul. Ks. Ignacego Wierobieja 34 (dz. ew. nr 1389/1) na terenie oznaczonym symbolem 2MN-U;
- 2) dla obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1, ustala się:

- a) zachowanie charakteru elewacji i bryły,
- b) zachowanie lub odtworzenie, w przypadku remontu lub termomodernizacji, detalu architektonicznego,
- c) stosowanie jednolitej stonowanej kolorystyki elewacji z wyróżnieniem detali architektonicznych,
- d) stosowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okiennej,
- e) dopuszczenie modernizacji, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych oraz powierzchni ziemi poprzez:
 - a) nakaz wprowadzania wód opadowych lub roztopowych z powierzchni biologicznie czynnych do ziemi w granicach poszczególnych działek budowlanych,
 - b) zakaz wprowadzania do ziemi lub do wód: ścieków bytowych, ścieków komunalnych oraz zanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych;
- 2) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy poprzez:
 - a) przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolem **MN-U**, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami **MW-U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej,
 - dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem **MW** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - dla terenu usług edukacji oznaczonego symbolem **UE** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - b) nakaz stosowania przy budowie lub modernizacji ulic i parkingów nawierzchni sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań;
- 3) ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez:
 - a) zakaz eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów tych substancji określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - b) nakaz realizacji nawierzchni ulic i parkingów z materiałów ograniczających emisję pyłu;
- 4) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne w sposób przekraczający standardy jakości środowiska;
- 5) zakazuje się lokalizacji w obszarze planu zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się iż przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są tereny dróg publicznych – **KDD**;
- 2) nakazuje się dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o ograniczonej mobilności lub percepcji poprzez zastosowanie rozwiązań zgodnych z zasadami projektowania uniwersalnego;

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy,
 - e) gabaryty obiektów,
 - f) geometrię dachu;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) nakazuje się w przypadku realizacji nowej zabudowy, w tym rozbudowy i nadbudowy oraz w przypadku zmiany sposobu użytkowania zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w następującej liczbie:
 - dla biur i urzędów – minimum 25 ale nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - dla handlu i pozostałych usług niewymienionych wyżej – minimum 30 ale nie więcej niż 60 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej handlu i pozostałych niewymienionych wyżej usług,

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych – minimum 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny ale nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania;

b) ustala się, że na obszarze objętym planem należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów na każdej działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w ilości minimum 1 miejsce na 10 miejsc parkingowych dla samochodów wymaganych zgodnie z lit. a,

c) w przypadku mieszanego przeznaczenia terenu miejsca parkingowe dla każdego rodzaju przeznaczenia muszą być obliczane osobno,

d) nakazuje się realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych;

3) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) nakazuje się stosowanie na dachach, w przypadku dachów spadzistych o spadku głównych połaci dachowych powyżej 12 stopni, za wyjątkiem dachów krzywoliniowych, pokryć dachowych takich jak: dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blachodachówka, blacha płaska w kolorach ceglastym lub odcieniach brązu, szarości;

5) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, a niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się:

a) remonty, przebudowy,

b) nadbudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami planu,

c) zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o mniejszej powierzchni, niż określona w ustaleniach szczegółowych, pod infrastrukturę techniczną.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) minimalne szerokości frontów działek i ich powierzchnie w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) ustala się, iż kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi wynosić od 60 stopni do 120 stopni;

3) dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o powierzchni, szerokości frontu i kącie położenia w stosunku do pasa drogowego, mniejszych niż określone w pkt 1-3 lub w ustaleniach szczegółowych, wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się, że droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **2KDD** (ul. Władysława Jagiełły) stanowi ciąg powiązań ponadlokalnych obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

- 2) ustala się, że droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **1KDD** (ul. Piaski), stanowi lokalny układ komunikacyjny w obszarze planu oraz zapewnia obsługę komunikacyjną, kołową i pieszą, dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania w obszarze planu;
- 3) przy przebudowie, modernizacji, remoncie lub budowie dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **1KDD** i **2KDD** ustala się wprowadzanie fizycznych środków uspokajania ruchu;
- 4) dopuszcza się prowadzenie komunikacji pieszej i rowerowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont lub przebudowę wynikające z potrzeb zagospodarowania terenu ustalonego w planie;
- 2) ustala się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) przy braku możliwości lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele tj. niewymienionych w pkt 2, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 4) ustala się powiązanie poszczególnych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym tych sieci;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, urządzenia te należy przebudować z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych służących umieszczeniu liniowych obiektów infrastruktury technicznej lub kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
- 7) ustala się likwidację urządzeń infrastruktury liniowej, których funkcje przejęły nowo wybudowane urządzenia;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się jako docelowe źródło zasilania sieci wodociągowe, rozbiornicze przewody wodociągowe zlokalizowane w obszarze planu;
- 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej 80 mm;

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) dla całego obszaru planu ustala się docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;

2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej 200 mm;

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych lub nieprzepuszczalnych nawierzchni dróg publicznych do kanalizacji odprowadzającej wody opadowe i roztopowe po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych lub nieprzepuszczalnych nawierzchni parkingów powyżej 4 miejsc parkingowych do kanalizacji odprowadzającej wody opadowe i roztopowe po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;

4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, dołach chłonnych, a także innych urządzeniach retencyjnych, w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;

5) w sytuacji braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób określony w pkt 3 i 4 dopuszcza się ich odprowadzanie do sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ustala się minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe – DN 200;

7) dopuszcza się budowę systemów i obiektów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, które oprócz funkcji retencyjnych lub infiltracyjnych będą pełniły funkcje społeczne i rekreacyjne;

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się docelowe zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania pomieszczeń i przygotowania ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem pkt 4;

2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,

3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci ciepłowniczej 2x200 mm;

4) dopuszcza się:

a) wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, z wyjątkiem spalania biomasy, lub w urządzeniach kogeneracyjnych,

b) na potrzeby ogrzewania pomieszczeń i przygotowania ciepłej wody użytkowej zaopatrzenie z urządzeń zasilanych z sieci gazowej,

c) na potrzeby ogrzewania, chłodzenia pomieszczeń, przygotowania ciepłej wody, instalowanie na stałe urządzeń zasilanych z sieci elektroenergetycznej wyłącznie w sytuacji braku możliwości wykorzystania do tego celu gazu lub ciepła z sieci;

5) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w kotłowniach lub ciepłowniach lokalnych spalających paliwa gazowe lub paliwa ciekłe o niskiej zawartości siarki;

6) dopuszcza się umieszczanie paneli energetycznych służących do produkcji ciepła wyłącznie w obrębie brył budynków;

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego z sieci gazowej w urządzeniach wytwarzających ciepło, urządzeniach kogeneracyjnych lub do celów technologicznych zgodnie z wymaganiami tych procesów;

2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej 32 mm;

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych:

1) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym:

a) dopuszcza się stosowanie urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii będących mikroinstalacjami, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz spalania biomasy,

b) dopuszcza się stosowanie urządzeń kogeneracyjnych zasilanych gazem,

c) dopuszcza się sytuowanie terminali do ładowania pojazdów elektrycznych;

2) dopuszcza się umieszczanie paneli energetycznych służących do produkcji energii elektrycznej wyłącznie w obrębie brył budynków;

3) ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych jako podziemnych o minimalnym napięciu 0,4 kV;

4) dopuszcza się zachowanie oraz przebudowę istniejących stacji transformatorowych, a także budowę nowych jako wewnętrznych: wbudowanych w budynek, w wolnostojących budynkach służących do tego celu lub podziemnych;

8. W zakresie dostępu do sieci teletechnicznych i teleinformatycznych, w tym szerokopasmowych:

1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w systemie przewodowym i bezprzewodowym;

2) dopuszcza się budowę nowych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym w szczególności: szerokopasmowych sieci teleinformatycznych, linii i sieci radiowych wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz telekomunikacji;

3) ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych, teleinformatycznych i przyłączy telekomunikacyjnych i teleinformatycznych do budynków w formie podziemnej;

4) zakazuje się realizacji na obszarze objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

9. Ustala się gospodarowanie odpadami w ramach poszczególnych działek budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odpadów, w tym w szczególności nakazuje się zapewnienie miejsc, służących do czasowego magazynowania odpadów, wytwarzanych na obszarze objętym planem, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

§ 13. Ustala się sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystywania zgodnego z dotychczasowym sposobem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, z wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową, przebudową i remontem obiektów budowlanych.

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym na 30%, z wyłączeniem terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celów publicznych, określonych w § 4 ust. 2, dla których nie ustala się tej stawki.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U, 2MN-U** (o powierzchni odpowiednio ok. 0,22 ha i 0,19 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w wyznaczonym na rysunku planu rejonie pierzei usługowej obowiązują ustalenia z § 5 pkt 2,
 - b) nakazuje się lokalizowanie frontowych elewacji budynków, tak, aby stykały się one ze sobą w płaszczyźnie wyznaczonej przez linie pierzei ciągłych,
 - c) nakazuje się realizowanie kalenic głównych, jako równoległych do linii pierzei ciągłych,
 - d) maksymalna różnica w poziomie kalenic głównych, równoległych do linii pierzei ciągłych dla budynków stykających się ze sobą – 1,5m,
 - e) maksymalna różnica w poziomie gzymsów wieńczących elewacji frontowych, równoległych do linii pierzei ciągłych dla budynków stykających się ze sobą – 1,0m,
 - f) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy,

- g) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym,
 - h) dla obiektów istniejących oraz realizowanych nakazuje się podwyższone standardy architektoniczne dla elewacji frontowych od strony ul. Ks. I. Wierobieja,
 - i) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 400 m²,
 - j) lokalizowanie usług w budynkach usługowych wolnostojących lub w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - k) remont, przebudowa istniejącego obiektu budowlanego przy zachowaniu zgodności modernizacji z dotychczasowymi parametrami zabudowy takimi jak: wysokość budynku, wysokość elewacji budynku,
 - l) nadbudowa i rozbudowa istniejącego obiektu budowlanego o ile nie zostaną przekroczone ustalone w planie parametry jak dla nowej zabudowy;
 - m) zmiana sposobu użytkowania istniejącego obiektu budowlanego – przy zachowaniu zgodności z przeznaczeniem terenu w planie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 9 m,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 3, z zastrzeżeniem pkt g,
 - g) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych dla zabudowy wzdłuż ulicy Ks. I. Wierobieja – 2,
 - h) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0 m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku,
 - i) ustala się dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni,
 - j) dla dachów spadzistych główne połączenie dachowe muszą posiadać symetryczne nachylenie,
 - k) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt 2,
 - l) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m²;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 9, przy czym:

- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m;

5) obsługę komunikacyjną terenu:

- a) oznaczonego symbolem **1MN-U** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD** (ul. Piaski) oraz z ulicy ks. I. Wierobieja zlokalizowanej poza obszarem planu,
- b) oznaczonego symbolem **2MN-U** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD** (ul. Piaski) oraz z ulic: ks. I. Wierobieja i Stefana Batorego zlokalizowanych poza obszarem planu;

6) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-U**

(o powierzchni ok. 0,16) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy,
 - b) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym,
 - c) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 400 m²,
 - d) lokalizowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie w zabudowie wolno stojącej,
 - e) lokalizowanie usług w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - f) remont, przebudowa istniejącego obiektu budowlanego przy zachowaniu zgodności modernizacji z dotychczasowymi parametrami zabudowy takimi jak: wysokość budynku, wysokość elewacji budynku,
 - g) nadbudowa i rozbudowa istniejącego obiektu budowlanego o ile nie zostaną przekroczone ustalone w planie parametry jak dla nowej zabudowy;
 - h) zmiana sposobu użytkowania istniejącego obiektu budowlanego – przy zachowaniu zgodności z przeznaczeniem terenu w planie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,0,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

- d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 3,
 - g) ustala się dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni,
 - h) dla dachów spadzistych główne połacie dachowe muszą posiadać symetryczne nachylenie,
 - i) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt. 2,
 - j) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 70 m;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD** (ul. Piaski);
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11;

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW-U** (o powierzchni ok. 0,28) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów mieszkaniowych i usługowych usytuowanych w obrębie jednej posesji lub terenu; zaprojektowane obiekty muszą nawiązywać swoim charakterem i wyglądem architektonicznym do istniejącej zabudowy osiedla Millenium,
 - b) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym,
 - c) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 400 m²,
 - d) lokalizowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie w zabudowie wolno stojącej,
 - e) lokalizowanie usług w budynkach usługowych wolnostojących lub w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne wielorodzinne,

- f) remont, przebudowa istniejącego obiektu budowlanego przy zachowaniu zgodności modernizacji z dotychczasowymi parametrami zabudowy takimi jak: wysokość budynku, wysokość elewacji budynku,
 - g) nadbudowa i rozbudowa istniejącego obiektu budowlanego o ile nie zostaną przekroczone ustalone w planie parametry jak dla nowej zabudowy;
 - h) zmiana sposobu użytkowania istniejącego obiektu budowlanego – przy zachowaniu zgodności z przeznaczeniem terenu w planie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,5,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 70%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 3,
 - g) ustala się dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni,
 - h) dla dachów spadzistych główne połacie dachowe muszą posiadać symetryczne nachylenie,
 - i) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt. 2,
 - j) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 35 m;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD** (ul. Piaski);
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** (o powierzchni ok. 0,31 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów mieszkaniowych usytuowanych w obrębie jednej posesji lub terenu; zaprojektowane obiekty muszą nawiązywać swoim charakterem i wyglądem architektonicznym do istniejącej zabudowy osiedla Millenium,
 - b) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym,
 - d) lokalizowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie w zabudowie wolno stojącej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,5,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 50%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 17 m,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 5,
 - g) ustala się dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni,
 - h) dla dachów spadzistych główne połacie dachowe muszą posiadać symetryczne nachylenie,
 - i) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt. 2,
 - j) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m²;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
- a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 70 m;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **1KDD** (ul. Piaski) i **2KDD** (ul. Władysława Jagiełły);
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** (o powierzchni ok. 0,10) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a;
- 2) w wyznaczonym na rysunku planu rejonie pierzei usługowej obowiązują ustalenia z § 5 pkt 2;

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 3,
 - g) ustala się dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni, dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,
 - h) dla dachów spadzistych główne połacie dachowe muszą posiadać symetryczne nachylenie,
 - i) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²,
 - k) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt 2;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) zakazuje się realizacji: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali,
 - b) zakazuje się realizacji wolno stojącej zabudowy garażowej i gospodarczej;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD** (ul. Piaski);
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- § 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** (o powierzchni ok. 0,07 ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - usługi;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 3,

- g) ustala się dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni, dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,
 - h) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 700 m²,
 - j) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt 2;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
- a) minimalna powierzchnia działki – 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu z ul. Stefana Batorego zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** (o powierzchni ok. 0,05 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 3,
 - g) ustala się dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni, dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,
 - h) dla dachów spadzistych główne połacie dachowe muszą posiadać symetryczne nachylenie,
 - i) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 400 m²,
 - k) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt 2;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej **2KDD** (ul. Władysława Jagiełły);
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE** (o powierzchni ok. 0,45 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu - usługi edukacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym,
- b) lokalizowanie budynków wyłącznie w zabudowie wolnostojącej,
- c) remont, przebudowa istniejącego obiektu budowlanego przy zachowaniu zgodności modernizacji z dotychczasowymi parametrami zabudowy takimi jak: wysokość budynku, wysokość elewacji budynku,
- d) nadbudowa i rozbudowa istniejącego obiektu budowlanego o ile nie zostaną przekroczone ustalone w planie parametry jak dla nowej zabudowy;
- e) zmiana sposobu użytkowania istniejącego obiektu budowlanego – przy zachowaniu zgodności z przeznaczeniem terenu w planie;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,
- b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
- c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 50%,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
- f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 3,
- g) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,5 m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku,
- h) ustala się dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni,
- i) dla dachów spadzistych główne połacie dachowe muszą posiadać symetryczne nachylenie,
- j) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 4300 m²,
- l) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt 2;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:

- a) minimalna powierzchnia działki – 4300 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 75 m;

- 4) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej **1KDD** (ul. Piaski);
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** (ul. Piaski; o powierzchni ok. 0,20 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - b) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** (ul. Władysława Jagiełły; o powierzchni ok. 0,10 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - b) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – 12 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 25. W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr XXXVIII/229/06 Rady Miasta Hajnówka z dnia 25 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 288, poz. 2823) w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszar 3 „Hajnówka Wschód”.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Hajnówka.

§ 27. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego, oraz podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Hajnówka, oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Hajnówka.

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

Przewodnicząca Rady

Walentyna Pietroczyk