

**UCHWAŁA NR XLV/366/23  
RADY MIASTA HAJNÓWKA**

z dnia 31 maja 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, poz. 572) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.z 2023 r., poz. 977), 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., zmienionego uchwałą Rady Miasta Hajnówka Nr VII/44/11 z dnia 25 maja 2011r., uchwałą Nr XXXV/258/14 z dnia 9 kwietnia 2014r., uchwałą Nr XVII/125/16 z dnia 18 lipca 2016r., 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. Ilekroć 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 m<sup>2</sup>, 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 najwyżej 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 noworealizowanych 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów,
    - dla handlu i pozostałych usług niewymienionych wyżej – minimum 30 ale nie więcej niż 60 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 połączeń 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 wodociągowej, 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 niekolidujący

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 w wysokości:

- 1) na 30% na terenach oznaczonych symbolami: 1MW-U i 2MW-U,
- 2) dla pozostałych terenów, w tym terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celów publicznych, określonych w § 4 ust. 2 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 – 70%,
  - 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 połacie dachowe muszą posiadać symetryczne nachylenie,
  - k) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 9 pkt 2,
  - l) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - 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 § 12.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-U** (o powierzchni ok. 0,16 ha) 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 § 9 pkt. 2,
  - j) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - 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 §12;
- § 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW-U** (o powierzchni ok. 0,28 ha) 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 § 9 pkt. 2,
  - j) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - 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 § 12;

**§ 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 ładu 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,

- c) 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 § 9 pkt. 2,
  - j) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
- a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
  - 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 § 12;

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** (o powierzchni ok. 0,10 ha) 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 m<sup>2</sup>,
  - k) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 9 pkt 2;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - 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 § 12;

**§ 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 m<sup>2</sup>,

j) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 9 pkt 2;

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

a) minimalna powierzchnia działki – 700 m<sup>2</sup>,

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 § 12.

**§ 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 m<sup>2</sup>,
  - k) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 9 pkt 2;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
- a) minimalna powierzchnia działki – 400 m<sup>2</sup>,
  - 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 § 12;

§ 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 m<sup>2</sup>,
  - l) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 9 pkt 2;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 4300 m<sup>2</sup>,
  - 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 § 12;

**§ 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 § 12.

**§ 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 § 12.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

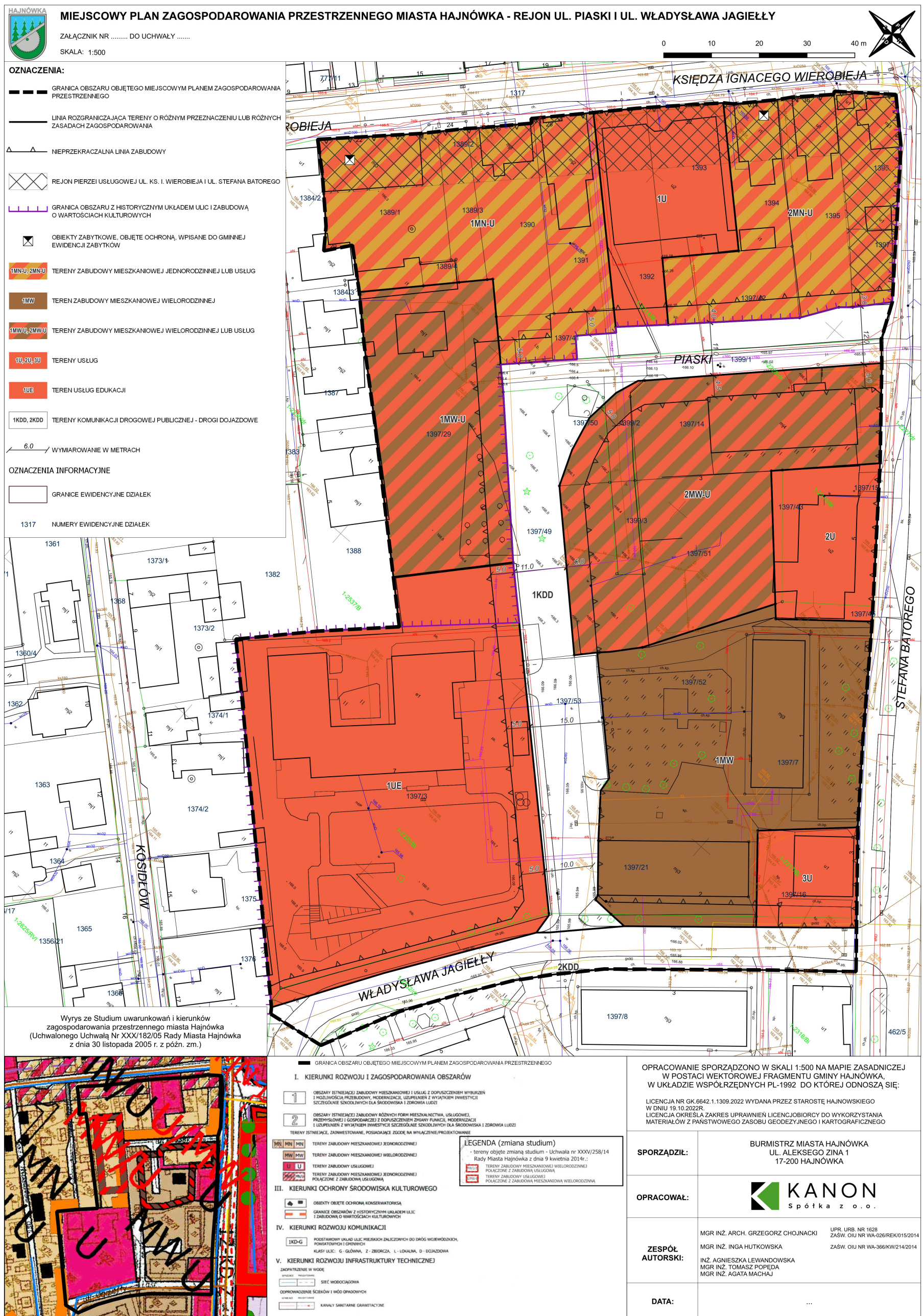
**§ 25.** W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr XXXVIII/229/06 Rady Miasta Hajnówka z dnia 25 października 2006 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszar 3 „Hajnówka Wschód” (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 288, poz. 2823).

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

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

Przewodnicząca Rady

**Walentyna Pietrocuk**





**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Hajnówka o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka – rejon ul. Piaski i ul. Władysława Jagiełły**

Lp.	Data wpływu uwagi	Osoba składająca uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Hajnówka		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Hajnówka załącznik do uchwały nr XLV/366/23 z dnia 31 maja 2023 r.	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	28.02.2023	Osoby fizyczne	Brak wyrażenia zgody na przebudowę drogi Piaski i W. Jagiełły zgodnie z koncepcją projektu (na działce 1397/41). Na wskazanym terenie występuje budynek mieszkalno-usługowy, działka została uzbrojona w media, zagospodarowana, utwardzona i ogrodzona. Działka została zakupiona w 2015r., obowiązywał wówczas inny plan miejscowy. Od chwili zakupu gruntu, właściciele nie zostali poinformowani o zmianie planu i możliwości odebrania części terenu pod inną funkcję Jako alternatywa do oddania części terenu pod teren drogowy, sugerowana jest naprawa nawierzchni drogi jednokierunkowej (ul. Piaski)	dz. 1397/41 (obręb 1)	1KDD	uwaga uwzględniona w części	uwaga nieuwzględniona w części		uwaga nieuwzględniona
2.1	28.02.2023	Osoby fizyczne	Możliwość zabudowy dwóch kondygnacji od ul. Ks. I. Wierobieja a od ul. Piaski zabudowy trzykondygnacyjnej zmniejsza rentowność nowych inwestycji i tworzy brak spójności urbanistycznej.	dz. 1397 dz. 1397/42 (obręb 1)	2MN-U, 1U		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona
2.2	28.02.2023	Osoby fizyczne	Wielkość powierzchni usługowych na terenie 2MN-U jest zbyt mała (400 m <sup>2</sup> ).	dz. 1397 dz. 1397/42 (obręb 1)	2MN-U, 1U		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona

**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**

1. Sposób realizacji:

- 1) realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu gminy,
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w ppkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu,
- 3) realizacja zadań określonych w ppkt 1 powinna nastąpić wyprzedzająco lub równolegle w stosunku do inwestycji budowlanych realizowanych na terenie objętym planem.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródłem finansowania zadań będą:

- 1) dochody własne,
- 2) środki zewnętrzne,
- 3) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/366/23

Rady Miasta Hajnówka

z dnia 31 maja 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**