

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

URZĘD MIASTA HAJNÓWKA
SEKRETARIAT

WPLYNĘŁO

06.02.2025

Nr z rejestru za! podpis.....

2246

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Burmistrz Miasta Hajnówka**

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
- 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

BI
[Signature]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
- 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
- 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
- 3.4. audyt krajobrazowy
- 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: **Lidl sp. z o.o. sp. k.**

Kraj: **Polska** Województwo: **Wielkopolskie**

Powiat: **poznański** Gmina: **Tarnowo Podgórne**

Ulica: **Poznańska** Nr domu: **48** Nr lokalu:

Miejscowość: **Jankowice** Kod pocztowy: **62-080**

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

- tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

- pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: **Marek Szymanek**

Kraj: **Polska** Województwo: **Mazowieckie**

Powiat: **Warszawa** Gmina: **Warszawa**

Ulica: **Książęca** Nr domu: **4** Nr lokalu:

Miejscowość: **Warszawa** Kod pocztowy: **00-498**

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ Zawarto w załączniku nr 1.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan Ogólny Miasta Hajnówka	200501_1.0001.3366	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input checked="" type="checkbox"/> nie	Zawarto w załączniku nr 1.

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan Ogólny Miasta Hajnówka	200501_1.0001.3366	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SN.	70%	15 m	10%

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

Wyrażam zgodę Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾ **Załącznik nr 1 – szczegółowa treść wniosku do planu ogólnego Miasta Hajnówka, załącznik nr 2 – odpis KRS Spółki.**

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:  **RADCA PRAWNY**
KO/549
Marek Szymanek

Data: 3.02.2025 r.

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Warszawa, dnia 03 lutego 2025 r.

Burmistrz Miasta Hajnówka
Urząd Miasta Hajnówka
ul. Aleksego Zina 1
17-200 Hajnówka

Wnioskodawca: **Lidl Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Jankowicach (62-080 Tarnowo Podgórne) przy ul. Poznańskiej 48, wpisana do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców pod nr 0000597711

reprezentowana przez r. pr. Marka Szymanka z GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Sp. p. z siedzibą w Warszawie,

adres dla doręczeń: ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa

ZAŁĄCZNIK NR 1

SZCZEGÓŁOWA TREŚĆ WNIOSKU DO PLANU OGÓLNEGO

MIASTA HAJNÓWKA

dla działki:

200501_1.0001.3366

Nawiązując do treści wniosku do planu ogólnego Miasta Hajnówka, w zakresie ww. działek, na podstawie pełnomocnictwa znajdującego się w załączeniu, wnoszę o:

- 1) wyznaczenie dla ww. działek strefy planistycznej
 - a) strefy SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód; lub

- b) strefy SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, lub
 - c) strefy SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
 - d) strefy SU – strefa usługowa o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, lub
 - e) strefy SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
 - f) strefy SP – strefa gospodarcza o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
 - g) strefy SI – strefa infrastrukturalna o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
 - h) ewentualnie strefa SN – strefa zieleni i rekreacji o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej,
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług handlu detalicznego, lub
- 2) ustalenie gminnych standardów urbanistycznych poprzez wprowadzenie następujących wartości:
- a) maksymalnej wysokości zabudowy – 15 m,

- b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 70%;
- 3) ustalenia, że wszystkie działki objęte wnioskiem znajdują się w obszarze uzupełnienia zabudowy.

UZASADNIENIE WNIOSKU

Działka o identyfikatorze 200501_1.0001.3366 są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/295/14 Rady Miasta Hajnówka z dnia 21 sierpnia 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka Obszar 3 „Hajnówka – Wschód” (dalej: „**Mpzp**”). Cały teren objęty wnioskiem oznaczony jest w Mpzp symbolem P/U (zabudowa przemysłowo-usługowa i zabudowa usługowa). Teren zabudowany jest istniejącym obiektem Lidl i znajduje się w pobliżu innych placówek o przeznaczeniu usługowym.

Ad. 1)

Hajnówka to miasto we wschodniej Polsce, w województwie podlaskim, w powiecie hajnowskim, w pobliżu granicy z Białorusią. Miasto położone jest na Nizinie Bielskiej, przy Puszczy Białowiejskiej. Jest to niewielka miejscowość, która pełni rolę administracyjną – Hajnówka stanowi siedzibę władz powiatu – kulturową oraz usługową dla okolicznych terenów.

Miasto zamieszkiwane jest obecnie przez niemal 20 tys. osób. Bliska odległość w stosunku do granicy z Białorusią sprawia, że Miasto ma bilingualny i zróżnicowany kulturowo charakter – mniejszość białoruska stanowi ok. 25% ludności Hajnówki.

Istotną rolę w rozwoju gospodarki Miasta pełni przemysł drzewny, w szczególności przemysł meblarski. Jednocześnie, władze inwestują też w rozwój sektorów turystyki i usług. Działalność usługowo-handlowa Wnioskodawcy stanowi niezwykle istotny wkład w rozwój miast i gmin. Bliska obecność obiektów Lidl może stanowić czynnik zachęcający potencjalnych mieszkańców do osiedlenia się w konkretnej lokalizacji i poprawić dobrostan mieszkańców Hajnówki.

Należy także wskazać, że jedną z głównych idei przyświecających twórcom ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) była idea miasta zwartego, polegającej na kształtowaniu struktur wielofunkcyjnych, w których odległości od obiektów realizujących podstawowe potrzeby mieszkańców są jak najmniejsze. Należy stwierdzić, że działalność Wnioskodawcy idealnie wpasowuje się w taką ideę, gdyż jest w stanie zaspokoić potrzeby mieszkańców, w szczególności poprzez sprzedaż artykułów spożywczych, nie tworząc przy tym jednocześnie konfliktów przestrzennych. Należy także mieć na uwadze, że im większe będzie rozłożenie obiektów handlowo-usługowych, takich jak m.in. Lidl na mapie miasta, tym więcej

mieszkańców będzie się decydowało na udanie się do sklepu pieszo. To z kolei może pozytywnie wpłynąć na redukcję emisji zanieczyszczeń oraz poprawę jakości powietrza.

Intencją Wnioskodawcy jest, by plan ogólny Miasta Jarosław określał dla wskazanego terenu takie strefy planistyczne oraz profile funkcjonalne w ich ramach, aby była dopuszczalna w obrębie stref zabudowa handlowo-usługowa. Należy mieć na uwadze, że art. 13a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm., dalej: „**Upzp**”) wprowadza regułę, zgodnie z którą ustalenia planu ogólnego w odniesieniu do stref planistycznych oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a z kolei wszystkie ustalenia planu ogólnego będą stanowić podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Charakterystykę stref planistycznych, obejmującą profil funkcjonalny stref planistycznych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określa załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, dalej: „**Rozporządzenie**”). W myśl § 2 ust. 2 Rozporządzenia w każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz może obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego, o których mowa w załączniku nr 1 do Rozporządzenia. O ile zatem każda strefa planistyczna będzie obligatoryjnie obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego, tak gminom pozostawiono do wyboru, czy dana strefa będzie także określać tereny w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego. Określając zatem profil funkcjonalny stref planistycznych, należy mieć na szczególnej uwadze to, czy dana strefa planistyczna obejmująca wyłącznie profil funkcjonalny podstawowy będzie w pełni zgodna z zastanym stanem faktycznym oraz ładem planistycznym.

Również z punktu widzenia prawnego przepis art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp wprowadza zasadę, że ład przestrzenny i zrównoważony rozwój stanowią podstawę zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Zasada ta powinna mieć kluczowe znaczenie przy ustalaniu treści planu ogólnego. Takie unormowanie ma charakter materialnoprawny, ustalający w stanowczy sposób, że całokształt zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy musi być ukierunkowany na cele naczelne, to jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Definicję „ładu przestrzennego” zawiera art. 2 pkt 1 Upzp, stanowiący, iż ilekroć mowa jest w komentowanej ustawie o „ładzie przestrzennym” – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ramach działania w zgodzie z wymogiem zachowania ładu przestrzennego konieczne jest zapewnienie, aby dany akt gwarantował takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, a ponadto uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny w zakresie, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp, to zwłaszcza zachowanie dbałości o odpowiedni zakres i sposoby

postępowania w ramach przeznaczania terenów na poszczególne cele, a także ustalanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, co ma związek np. z zasadą podobieństwa czy kontynuacji funkcji. Proponowane zapisy Planu ogólnego mają na celu przede wszystkim doprowadzenie do stanu, w którym teren objęty wnioskiem oraz tereny go otaczające stanowią będą harmonijną całość.

Sklepy Lidl znane są z wysokiej jakości towarów, połączonej z niskimi cenami. Wyróżniają się one nie tylko dużym asortymentem produktów spożywczych, ale i szerokim wachlarzem artykułów użytku domowego i nie tylko. Obecność obiektów Lidl w miastach umożliwia mieszkańcom dogodny dostęp do tysięcy produktów w korzystnych cenach. Dla miejscowości rozwijających się tak dynamicznie jak Hajnówka, funkcjonowanie sklepów Lidl jest niewątpliwym atutem.

Ad. 2)

Zgodnie z art. 2 pkt 35 Upzp, udział powierzchni zabudowy jest stosunkiem sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej. Ustalenie odpowiedniego udziału powierzchni zabudowy dla danego obszaru jest istotnym elementem procedury planistycznej, jako że bezpośrednio wpływa na właściwe ukształtowanie przestrzeni. Określenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na zbyt wysokim poziomie stwarza ryzyko wystąpienia znacznego zagęszczenia zabudowy w danej okolicy, stwarzającego niekorzystne warunki dla mieszkańców Gminy, jak i przyjezdnych. Jednocześnie, określając ten wskaźnik na poziomie niskim, Gmina ogranicza możliwości Wnioskodawcy do prawidłowego rozwoju, jak i zapewnienia mieszkańcom należytej jakości usług. Ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 70% umożliwi Wnioskodawcy rozsądne zagospodarowanie wyznaczonej przestrzeni, niwelując prawdopodobieństwo zbytniego nasilenia zabudowy w danej okolicy. Zostanie wtedy także zapewniona kontynuacja parametrów, które już zostały wyznaczone w Mpzp.

Jednocześnie należy zapewnić kontynuację znajdującej się w pobliżu zieleni, co zostanie zapewnione poprzez udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Należy przy tym podkreślić, że w myśl § 2 ust. 3 Rozporządzenia w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Dla terenu objętego wnioskiem w Mpzp ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%.

Określenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 15 m dla działki jest całkowicie uzasadnione panującym w otoczeniu ładem przestrzennym. Określenie wskaźnika na wnioskowanym poziomie umożliwi prawidłowy rozwój obszarów objętych wnioskowanymi strefami planistycznymi.

Ad. 3)

Obszar uzupełnienia zabudowy stanowi jeden z fakultatywnych elementów planu ogólnego. Jednak od jego wyznaczenia zależy czy na terenie gminy będzie możliwe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Jeśli gmina nie zdecyduje się na wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy to tym samym zablokuje procedurę ustalania warunków zabudowy z drodze decyzji.

W ocenie Wnioskodawcy objęciem obszarem uzupełnienia zabudowy jak największego obszaru Miasta Hajnówka jest zasadne. Objęciem obszarem uzupełnienia zabudowy całego wnioskowanego terenu spowoduje, że możliwość jego zagospodarowania będzie istniała zawsze.

Cały teren objęty wnioskiem spełnia wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Działki o identyfikatorach 200501_1.0001.3366 znajdują się w zgrupowaniu co najmniej 5 budynków, w którym obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Budynki tworzące zgrupowanie to głównie budynki usługowe i mieszkalne, więc możliwe do uwzględnienia według Klasyfikacji Środków Trwałych.