

**Projekt**

z dnia .....  
Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2014 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka  
Obszar 3 "Hajnówka - Wschód"**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r., poz.594, poz.645, poz.1318, z 2014r. poz.379), oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust.8, art. 15, art. 29 oraz art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz.647, poz.951, poz.1445; z 2013r. poz.21, poz.405, poz.1238, poz.1446, z 2014r. poz. 379, poz.768) i art.7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013r. poz.1205, z 2014r. poz.40), uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

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

**§ 2.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren części miasta Hajnówka, w granicach określonych na załącznikach graficznych, zgodnie Uchwałą Nr XIII/80/11 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 listopada 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka Obszar 3 "Hajnówka – Wschód" składający się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunków planu miejscowego w skali 1:1000, oraz w skali 1:500 - stanowiących Załączniki graficzne do niniejszej uchwały j.n.:
  - a) załącznik nr 1 (Wsch 1) - tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłowo-usługową (rejon ul.11 Listopada - działki nr geod. 1056/135, 1056/136, 1056/137, 1056/138, 1056/139, 1056/140, 1056/141, 1056/142, 1056/51),
  - b) załącznik nr 2 (Wsch 2) - tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłowo-usługową i zabudowę usługową (rejon ul.3-go Maja i ul.A.Krajowej, działki nr geod. 1056/10, 1056/38, 1056/40, 1056/42, 1056/39, 1056/41, 1056/143, 1410/120, 1056/144, 1410/121),
  - c) załącznik nr 3 (Wsch 3) - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (rejon ul. Odległej, działka nr geod. 2983/8),
  - d) załącznik nr 4 (Wsch 4) - tereny przeznaczone pod zabudowę usługową oraz drogę dojazdową (rejon ul.Dziewiatowskiego działki nr geod. 464/29, 464/34, 464/35, 464/37),
  - e) załącznik nr 5 (Wsch 5) - tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (rejon ul. Lipowej, działka nr geod. 2190/78),
  - f) załącznik nr 6 (Wsch 6) - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami (rejon ul.Białowieskiej, działka nr geod. 2043/31),
  - g) załącznik nr 7 (Wsch 7) – teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (rejon ul.11 Listopada, działka nr geod. 1014/19),

- h) załącznik nr 8 (Wsch 8) - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (rejon ul. Wilgi działki nr geod. 2834/6, 3279).
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka - stanowiące Załącznik Nr 9 do niniejszej uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące Załącznik Nr 10 do niniejszej uchwały.

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

- 1) Uchwała Nr XIII/80/11 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 listopada 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka Obszar 3 "Hajnówka – Wschód",
- 2) Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka, uchwalonego Uchwałą Nr XXX/182/05 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 listopada 2005r., zmienionego Uchwałą Rady Miasta Hajnówka Nr VII/44/11 z dnia 25 maja 2011r., oraz Uchwałą Nr XXXV/258/14 z dnia 9 kwietnia 2014r.,

2. Zakresem opracowania planu objęto następujące tereny:

- 1) tereny określone w załączniku graficznym nr 1 (Wsch 1), oznaczone symbolem 1 P/U, położone w rejonie ul.11 Listopada (działki nr geod. 1056/135, 1056/136, 1056/137, 1056/138, 1056/139, 1056/140, 1056/141, 1056/142, 1056/51), przeznaczone pod zabudowę przemysłowo-usługową,
- 2) tereny określone w załączniku graficznym nr 2 (Wsch 2), oznaczone symbolami 2 P/U, 3 P/U, 4U, położone w rejonie ul.3-go Maja i ul.A.Krajowej (działki nr geod. 1056/10, 1056/38, 1056/40, 1056/42, 1056/39, 1056/41, 1056/143, 1410/120, 1056/144, 1410/121), przeznaczone pod zabudowę przemysłowo-usługową i zabudowę usługową,
- 3) teren określony w załączniku graficznym nr 3 (Wsch 3), oznaczony symbolem 5 MN/U położony w rejonie ul. Odległej (działka nr geod. 2983/8), przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami,
- 4) tereny określone w załączniku graficznym nr 4 (Wsch 4), oznaczone symbolami 6 U, 7 KD-D, położone w rejonie ul.Dziewiatowskiego (działki nr geod. 464/29, 464/34, 464/35, 464/37), tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, oraz drogę dojazdową,
- 5) tereny określone w załączniku graficznym nr 5 (Wsch 5), oznaczone symbolem 8 MN, położone w rejonie ul.Lipowej (działka nr geod. 2190/78), przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 6) teren określony w załączniku graficznym nr 6 (Wsch 6), oznaczony symbolem 9 MW/U, położony w rejonie ul.Białowieskiej (działka nr geod. 2043/31), przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami,
- 7) tereny określone w załączniku graficznym nr 7 (Wsch 7), oznaczone symbolem 10 MW, położone w rejonie ul.11 Listopada (działka nr geod. 1014/19), teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- 8) tereny określony w załączniku graficznym nr 8 (Wsch 8), oznaczony symbolem 11 MN, położony w rejonie ul. Wilgi (działki nr geod. 2834/6, 3279), przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

3. Przedmiotem planu miejscowego są zagadnienia obowiązkowe i nieobligatoryjne w planie, zawarte w art. 15, ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz.647, z późn.zm.), określone w sposób następujący:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział 1 części tekstowej oraz w załączniku graficznym),
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2 części tekstowej),
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział 3 części tekstowej),
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 4 części tekstowej),
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 5 części tekstowej),

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy (Dział III części tekstowej oraz w załączniku graficznym),
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (Rozdział 6 części tekstowej),
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 7 części tekstowej),
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 8 części tekstowej),
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 9 części tekstowej),
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 10 części tekstowej),
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 (Rozdział 11 części tekstowej),
- 13) przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (Rozdział 12 części tekstowej),
- 14) przedsięwzięcia obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej (Rozdział 13 części tekstowej).

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

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

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 2 i § 3 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapach w skali 1:1000 stanowiące załączniki do niniejszej uchwały,
- 5) obszar opracowania - jest to zdefiniowany przedstawioną na rysunku planu granicą opracowania obszar, którego dotyczy niniejsza uchwała,
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych rodzajach przeznaczenia podstawowego lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, opisanego w tekście planu oraz wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony w tekście oraz na rysunku planu cyfrowo-literowym symbolem funkcji,
- 8) teren inwestycji – oznacza obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczonych pod zabudowę.
- 9) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne,
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne;
- 11) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć definicje zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn.zm.);
- 12) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków i wód opadowych, gromadzenia odpadów stałych, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji,
- 13) tymczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu - należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, do czasu jego wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie,
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 4 ust.1 pkt 5;
- 15) zasady ogólne podziału nieruchomości – zasady podziału nieruchomości opisane w powszechnie obowiązujących przepisach o gospodarce nieruchomościami,
- 16) powierzchnia zabudowy - oznacza powierzchnię rzutu poziomego budynków mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej; do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia oraz rampy, studzienki, wjazdy do garaży itp. elementy budynku mające oparcie na ziemi;
- 17) intensywność zabudowy – jest to wskaźnik będący stosunkiem łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji,
- 18) teren biologicznie czynny – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
- 19) front działki i front posesji - to granica działki lub posesji przylegającej do drogi wyższej klasy technicznej,
- 20) elewacja frontowa budynku - to część zewnętrzna ściany budynku w obrysie ścian konstrukcyjnych zewnętrznych – od strony frontowej działki, o ciągłej długości, bez części ganków, wykuszy, ryzalitów itp.
- 21) urządzenia towarzyszące – są to urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi,
- 22) zabudowa usługowa, usługi – są to obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności oraz obiekty, w których nie wytwarza się dóbr materialnych na skalę przemysłową tj. wieloseryjną;
- 23) zabudowa przemysłowo-usługowa – należy przez to rozumieć obiekty produkcyjne wytwarzające dobra materialne na skalę przemysłową oraz składy, magazyny itp., jak również obiekty handlowe przeznaczone do sprzedaży tych dóbr,
- 24) przedsięwzięcia, usługi nieuciążliwe – są to obiekty usługowe, które nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ani obniżać standard zamieszkania poprzez: zwiększony ruch samochodowy, wzrost poziomu hałasu, emisję związków aromatycznych i szkodliwych; ewentualna uciążliwość usługi bądź szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice działki na której zlokalizowany jest obiekt, a tym samym powodować konieczności ustanawiania strefy;

25) przedsięwzięcia uciążliwe - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które są wymienione w obowiązujących przepisach szczególnych i których uciążliwość została określona w raporcie, sporządzonym na podstawie obowiązujących przepisów szczególnych.

26) Inne określenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. Wszystkie ustalenia planu mogą być realizowane pod warunkiem zgodności z przepisami szczególnymi i odrębnymi – przez co należy rozumieć przepisy ustaw wraz z przepisami wykonawczymi, oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji i orzeczeń administracyjnych.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU**

### **Rozdział 1.**

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, połączonej z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej połączonej z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U,
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 6) tereny zabudowy przemysłowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U,
- 7) tereny komunikacyjne - tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

- 1) zagospodarowanie poszczególnych terenów należy projektować stosowanie do wytycznych kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zawartych w Dziale III niniejszej uchwały,
- 2) od strony dróg należy lokalizować budynki i obiekty przeznaczenia podstawowego, natomiast budynki i obiekty z nimi związane lub im towarzyszące lokalizować w głębi działek,
- 3) zaleca się wznoszenie obiektów budowlanych, których forma będzie zharmonizowana z istniejącym otoczeniem i krajobrazem miasta;
- 4) przestrzeganie ochrony elementów zagospodarowania przestrzennego – obszarów biologicznie czynnych, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zainwestowanie,
- 5) ustala się obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy w celu uzyskania właściwych walorów przestrzennych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązujące dla terenów chronionych akustycznie powinny odpowiadać szczegółowym przepisom odrębnym w tym zakresie,

- 2) dopuszczalne poziomy niektórych substancji w powietrzu, alarmowe poziomy niektórych substancji w powietrzu, oraz marginesy tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji według odrębnych przepisów szczególnych,
  - 3) dopuszczenie zmiany w ukształtowaniu powierzchni terenu w zakresie niepowodującym istotnych zmian rzeźby terenu i kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla sąsiedniego terenu,
  - 4) stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu oddziaływanie na elementy środowiska, zdrowie i życie ludzi oraz przyrodę,
  - 5) stosowanie rozwiązań technologicznych zabezpieczających przed zanieczyszczeniem gruntu, wód gruntowych i wglębnych,
  - 6) zachowanie minimalnych terenów biologicznie czynnych, określonych dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych w Dziale III niniejszego tekstu planu,
  - 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o „Plan gospodarki odpadami województwa podlaskiego na lata 2012-2017” uchwalony Uchwałą Nr XX/233/12 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 21 czerwca 2012r., oraz według odrębnych przepisów szczególnych,
  - 8) w zakresie kształtowania zieleni ustala się zachowanie istniejących wartościowych drzew, oraz wprowadzanie nowych nasadzeń zieleni rodzimych gatunków, zwłaszcza od strony dróg.
2. w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego należy stosować:
- 1) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte w Dziale III niniejszej uchwały,
  - 2) tradycyjne formy architektoniczne i gabaryty przestrzenne obiektów zabudowy mieszkaniowej nawiązujące do tradycyjnej architektury, jak też zabudowy terenów sąsiednich.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 9. 1. W obszarach objętych planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.

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

#### **Rozdział 5.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 10. 1. Na obszarze objętym niniejszym planem za przestrzenie publiczne uznaje się:

- 1) tereny w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D.
2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, należy uwzględnić realizację ciągów pieszych oświetlenia terenu, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingów,
  - 2) na terenach zabudowy, od strony dróg publicznych i innych, niezabudowane i nieutwardzone części działek należy zagospodarować zielenią ozdobną,
  - 3) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków (od strony terenów publicznych) tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu.

## Rozdział 6.

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

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

## Rozdział 7.

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

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

§ 13. 1. Dokonywanie podziałów, wymaga stosowania przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się zasadę podziału terenów na działki dla ustalonych w planie funkcji i przeznaczenia w sposób nie naruszający granic własności terenu, z zastrzeżeniem podanym w ust. 3 oraz w § 14, oraz kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia ulic i sieci infrastruktury technicznej, dla obsługi poszczególnych działek lub zespołów działek, wydzielenie następuje po spełnieniu tych warunków, a granice własności terenów ulegają zmianie.

3. Jeżeli wydzielenie działek dotyczy nieruchomości różnych właścicieli, wówczas wydzielenie następuje za zgodą lub na zgodny wniosek zainteresowanych, którzy posiadają prawo do dysponowania nieruchomością.

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

5. Dopuszcza się korygujące podziały działek służące polepszeniu funkcjonalności zagospodarowania działek istniejących.

§ 14. 1. Podziały terenów oznaczonych symbolem MN, w dostosowaniu do położenia w stosunku do istniejących i projektowanych ulic.

2. Minimalne wielkości działek dla nowej zabudowy mieszkaniowej:

Lp.	Rodzaj zabudowy	Minimalna wielkość działki budowlanej	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej	Minimalne szerokości działek dla zabudowy
1.	Mieszkaniowa jednorodzinna				
	- wolnostojąca	800m <sup>2</sup>	50%	25%	18,0 m
	- bliźniacza	2 x 600m <sup>2</sup>	50%	25%	14,5 m
	- szeregowa	300m <sup>2</sup>	25%	50%	8,0m

## Rozdział 8.

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

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

1) na terenie przeznaczonym pod zabudowę przemysłowo-usługową P/U realizowane przedsięwzięcia nie mogą powodować uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej, a zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem zakazuje się:

1) lokalizacji obiektów i przedsięwzięć uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia, których uciążliwość może wykraczać poza działki własne,

2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 17. 1.** W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) W granicach opracowania planu, tereny przeznaczone pod zabudowę obsługiwane będą drogami, przylegającymi do tych terenów.
- 2) obsługę komunikacyjną na działki objęte planem zapewnić istniejącymi lub projektowanymi zjazdami z drogi publicznej, poprzez wykorzystanie istniejących zjazdów, lub poprzez nowe zjazdy na warunkach i za zgodą zarządcy tych dróg,
- 3) uwzględnienie odległości linii zabudowy kubaturowej min. 5m od linii rozgraniczającej działki z drogą, pozostałe odległości określają przepisy prawa budowlanego,
- 4) wykonać obsługę wewnętrzną zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, oraz inne przepisy branżowe.

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

- 1) minimum 2 miejsca postojowe/100m<sup>2</sup> pow. użytkowej i usługowej,
- 2) minimum 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych,
- 3) w przypadku realizacji zabudowy obiektów usług o charakterze usług komercyjnych hotelarskich typu: hotel, pensjonat, motel, itp. – zapewnić miejsca postojowe w ilości: minimum 1 miejsce postojowe /na 2 miejsca noclegowe (jako miejsca na parkingach zewnętrznych, lub wbudowanych w bryłę obiektów),
- 4) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej - minimum 2 miejsca /na dom, w tym jedno może zabezpieczyć garaż,
- 5) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - minimum 1 miejsce/ na dom.
- 6) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce / na 2 mieszkania.

**§ 18. 1.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

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

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

- 1) Zaopatrzenie w wodę - z komunalnej sieci wodociągowej,
- 2) Sieć wodociągową należy lokalizować w pasach drogowych,
- 3) W przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci w pasie drogowym, dopuszcza się jej lokalizację na terenach działek budowlanych w pasie pomiędzy liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, a liniami rozgraniczającymi pasy drogowe.
- 4) Dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) Odprowadzanie ścieków – do komunalnej kanalizacji sanitarnej zbiorczej.
- 2) Sieć kanalizacji sanitarnej należy lokalizować w pasach drogowych.



- 3) W przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci w pasie drogowym, dopuszcza się jej lokalizację na terenach działek budowlanych w pasie pomiędzy liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, a liniami rozgraniczającymi pasy drogowe.
- 4) realizację przyłączy poszczególnych obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej - zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez gestora urządzeń kanalizacyjnych;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nieskanalizowanych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (z wywożeniem do punktu zlewnego), które po wykonaniu kanałów sanitarnych w ulicach należy zlikwidować.

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

- 1) Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w pasach drogowych.
- 2) W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej mają zastosowanie obowiązujące ustawowe przepisy telekomunikacyjne wraz z przepisami o wsparciu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do przepisów ustawowych.

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

- 1) możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny projektowanym gazociągiem średniego ciśnienia relacji stacja redukcyjno-pomiarowa I<sup>o</sup> Hajnówka, po zrealizowaniu gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Wyszki – Bielsk Podlaski – Hajnówka wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową I<sup>o</sup> w Hajnówce,
- 2) możliwość zaopatrzenia w inne media zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

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

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

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

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

- 8) zakaz odprowadzania do wód lub do gruntu wód opadowych i roztopowych nie spełniających obowiązujących norm.
- 9) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych po zmianie sposobu użytkowania terenów (gruntów) należy systemowo rozwiązywać sprawę przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych – w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Białymstoku.

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

- 1) usuwanie odpadów stałych systemem zorganizowanym, do pojemników lub kontenerów ustawionych na własnym terenie i przekazywanie ich do odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) lokalizację pojemników na odpady stałe zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych, dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych,
- 3) wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów wraz z organizacją systemu zbiórki i odbioru odpadów niebezpiecznych i wielkogabarytowych, wytwarzanych w gospodarstwach i zakładach, według zasad określonych uchwałami Rady Miasta Hajnówka.

#### **Rozdział 10.**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

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

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

#### **Rozdział 11.**

##### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

**§ 27.** 1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - w wysokości 10% (słownie: dziesięć procent).

#### **Rozdział 12.**

##### **Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze**

**§ 28.** 1. Teren w granicach opracowania tereny nie wymagają wyłączenia z produkcji rolnej, zgodnie z art.5b ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2013r. poz.1205, z późn.zm.).

#### **Rozdział 13.**

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

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

- 1) w budynkach przemysłowych, usługowych, użyteczności publicznej, o zatrudnieniu powyżej 15 osób należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa;
- 2) na etapie wykonywania projektów budowlanych, dokumentację obiektów wymienionych w pkt 1 należy uzgadniać z Szefem Obrony Cywilnej Województwa,
- 3) awaryjne studnie wody pitnej o wydajności min.7,5 l na osobę/na dobę planować w odległości do 800m od budynków,
- 4) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i zanieczyszczeniem;
- 5) oświetlenie zewnętrzne ulic i zakładów pracy należy przystosować w miarę możliwości do zaciemniania i wygaszania;
- 6) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg winien spełniać następujące kryteria:
  - a) zachowanie odpowiedniej szerokości dróg, uniemożliwiających ewentualne zagruzowanie,
  - b) połączenia z traktami przelotowymi – zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
  - c) ustalać bezpieczne trasy przejazdów pojazdów z niebezpiecznymi substancjami chemicznymi.

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

- 1) projektować zabudowę uwzględniając obowiązujące przepisy pożarowe - zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi,
- 2) zapewnić zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe oraz drogi pożarowe, umożliwiające dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej - zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi,
- 3) przy realizacji sieci wodociągowej należy przewidzieć na terenach zabudowanych odpowiednią ilość hydrantów dla celów przeciwpożarowych - zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi;
- 4) przy projektowaniu i modernizacji obiektów przemysłowych i usługowych należy przewidzieć drogi pożarowe – umożliwiające odpowiedni dostęp do obiektów zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi;
- 5) dokonywać uzgodnień projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej na podstawie odrębnych przepisów szczegółowych,
- 6) dla nowoprojektowanych i modernizowanych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych należy przewidzieć niepalne pokrycia dachów;
- 7) należy dążyć do eliminacji palnych pokryć dachów na istniejących budynkach.

### **DZIAŁ III.**

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

**§ 31.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu na załączniku graficznym nr 1 (Wsch 1), symbolem 1 P/U, położone w rejonie ul.11 Listopada (działki nr geod. 1056/135, 1056/136, 1056/137, 1056/138, 1056/139, 1056/140, 1056/141, 1056/142, 1056/51), przeznacza się pod zabudowę przemysłowo-usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi i z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, oprócz funkcji podstawowej terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłowo-usługową, dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących: gospodarczych, socjalnych, administracyjnych, dróg wewnętrznych, podjazdów, dojazdów, parkingów, placów składowych, wiat, magazynów, zieleni urządzonej itp.,
- 2) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla funkcjonowania obiektów,
- 3) innej produkcji lub innych usług - po zmianie funkcji.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) na terenie przeznaczonym pod zabudowę przemysłowo-usługową realizowane przedsięwzięcia nie mogą powodować uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej, a zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora,
- 2) na etapie projektowania inwestycji należy uwzględnić wymagania ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, dotyczące opracowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 3) zachować zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 8 niniejszej uchwały,
- 4) na obszarze objętym planem ustala się obowiązującą wysokość budynków usługowych, administracyjnych i socjalnych maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;
- 5) nie określa się wysokości budynków przemysłowych technologicznych (stosownie do potrzeb użytkowych inwestora);
- 6) zabudowa każdej z działek na poszczególnych terenach może nastąpić niezależnie lub poprzez ich wzajemne połączenie (np. dwie lub trzy sąsiednie w jeden teren inwestycyjny) lub kompleksowo jako całość;
- 7) należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;
- 8) należy projektować budynki z dachami o dowolnych formach – stosownie do wielkości przekrywanej powierzchni, rozpiętości konstrukcyjnej dachu,

- 9) elewacje budynków lokalizowanych od strony ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi ul.11 Listopada,
- 11) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 70% powierzchni terenu inwestycji;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 10% powierzchni terenu inwestycji;
- 13) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony istniejącej ulicy 11 Listopada,
- 14) miejsca postojowe, w ilości określonej w §17 należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych objętych planem;
- 15) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75, poz.690, z późn.zm.).

4. Na terenach zabudowy przemysłowo-usługowej oznaczonej symbolem 1 P/U zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia, o uciążliwości przekraczającej poza własną nieruchomość, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) obiektów i urządzeń, które spowodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.

**§ 32.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu na załączniku graficznym nr 2 (Wsch 2), oznaczone symbolami 2 P/U, 3 P/U, położone w rejonie ul.3-go Maja i ul.A.Krajowej (działki nr geod. 1056/39, 1056/41, 1056/143, 1410/120, 1056/144, 1410/121), przeznacza się pod zabudowę przemysłowo-usługową, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, adaptuje się istniejącą zabudowę przemysłowo-usługową, pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy, ponadto dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) nową zabudowę przemysłowo-usługową,
- 2) obiektów usług o charakterze usług komercyjnych hotelarskich typu: hotel, pensjonat, motel, itp.,
- 3) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących: gospodarczych, socjalnych, administracyjnych, dróg wewnętrznych, podjazdów, dojazdów, parkingów, zieleni urządzonej itp.,
- 4) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla funkcjonowania obiektów,
- 5) innej produkcji lub innych usług - po zmianie funkcji.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) na terenie przeznaczonym pod zabudowę przemysłowo-usługową realizowane przedsięwzięcia nie mogą powodować uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej, a zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora,
- 2) na etapie projektowania inwestycji należy uwzględnić wymagania ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, dotyczące opracowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 3) zachować zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 8 niniejszej uchwały,
- 4) na obszarze objętym planem ustala się obowiązującą wysokość budynków usługowych, administracyjnych i socjalnych maksymalnie do siedmiu kondygnacji nadziemnych;
- 5) nie określa się wysokości budynków przemysłowych technologicznych (stosownie do potrzeb użytkowych inwestora);
- 6) zabudowa każdej z działek na poszczególnych terenach może nastąpić niezależnie lub poprzez ich wzajemne połączenie (np. dwie lub trzy sąsiednie w jeden teren inwestycyjny) lub kompleksowo jako całość;
- 7) należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;

- 8) należy projektować budynki z dachami o dowolnych formach – stosownie do wielkości przekrywanej powierzchni, rozpiętości konstrukcyjnej dachu,
- 9) elewacje budynków lokalizowanych od strony ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi ul.3 Maja i od ul.Arмии Krajowej,
- 11) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 70% powierzchni terenu inwestycji;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 10% powierzchni terenu inwestycji;
- 13) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony istniejących ulic:
  - a) od strony ul.3 Maja – dla terenu oznaczonego symbolem 2 P/U,
  - b) od strony ul.Arмии Krajowej – dla terenu oznaczonego symbolem 3 P/U,
- 14) miejsca postojowe, w ilości określonej w §17 należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych objętych planem;

15) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75, poz.690, z późn.zm.).

4. Na terenach zabudowy przemysłowo-usługowej oznaczonych symbolami 2 P/U, 3 P/U - zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia, o uciążliwości przekraczającej poza własną nieruchomość, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) obiektów i urządzeń, które spowodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.

**§ 33.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu na załączniku graficznym nr 2 (Wsch 2), oznaczone symbolem 4U, położone w rejonie ul.3-go Maja i ul.A.Krajowej (działki nr geod. 1056/10, 1056/38, 1056/40, 1056/42), przeznacza się pod zabudowę usługową, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, adaptuje się istniejącą zabudowę usługową, pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy, ponadto dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) dróg dojazdowych, parkingów, budynków gospodarczych i garaży niezbędnych do obsługi terenów,
- 3) innych usług po zmianie funkcji.

3. Na terenie oznaczonym symbolem U ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy min.6,0 m od linii rozgraniczającej działki z ul.3 go Maja, pozostałe odległości określają przepisy prawa budowlanego,
- 2) architektura projektowanych obiektów - wysokość, gabaryty, detale, rozwiązania konstrukcyjne i materiały powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług,
- 3) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°; alt. dopuszcza się zastosowanie nietypowych form przekrycia dachowego o nietypowych kształtach i formach,
- 4) na obszarze objętym planem ustala się ograniczenie wysokości budynków do 15m od poziomu terenu do kalenicy, ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do czterech kondygnacji nadziemnych;
- 5) elewacje budynków lokalizowanych od strony ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
- 6) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 60% terenu inwestycji,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% terenu inwestycji,

- 8) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony istniejących ulic: ul.3 Maja lub ul.Armi Krajowej,
- 9) w zagospodarowaniu terenu uwzględniać miejsca postojowe dla samochodów, z uwzględnieniem potrzeb klientów i personelu, w ilości określonej w §17,
- 10) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,5m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 11) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75, poz.690, z późn.zm.).

4. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia, o uciążliwości przekraczającej poza własną nieruchomość, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) obiektów i urządzeń, które spowodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.

§ 34. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu na załączniku graficznym nr 3 (Wsch 3), oznaczony symbolem 5 MN/U położony w rejonie ul. Odległej i ul.Pogodnej (działka nr geod. 2983/8), przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Istniejące budynki, niekolidujące z docelową funkcją terenów pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla właściciela nieruchomości,
- 2) warsztatów samochodowych, innych usług łączonych z funkcją mieszkaniową, lub jako samodzielne obiekty usługowe na działce,
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);
- 4) garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi zabudowy.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy min.5,0 m od linii rozgraniczającej działki z ul.Pogodną i ul.Odległą, pozostałe odległości określają przepisy prawa budowlanego,
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) możliwość lokalizacji usług, niekolidujących z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub dobudowanej, stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną lub jako samodzielny budynek wolnostojący;
- 5) usługi, o których mowa pkt 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
- 6) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
- 7) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 8) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
- 9) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;

- 10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy terenu inwestycji:
  - a) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 11) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, wejścia i dojazdy do budynków usługowych, miejsca postojowe, obiekty małej architektury i cele rekreacji;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:
  - a) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;
- 13) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od przylegającej ul. Pogodnej lub ul. Odległej,
- 14) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §17.
- 15) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,5m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 16) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75, poz.690, z późn.zm.).

5. Na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia, o uciążliwości przekraczającej poza własną nieruchomość, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) obiektów i urządzeń, które spowodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych,
- 4) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.

**§ 35.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu na załączniku graficznym nr 4 (Wsch 4), oznaczone symbolem 6 U, położone w rejonie ul. Dziewiatowskiego i ul. Mostowej (działki nr geod. 464/29, 464/35), przeznaczają się pod zabudowę usługową, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Istniejące budynki (m.in. mieszkalne i gospodarcze), niekolidujące z docelową funkcją terenów pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej, obiektów usług łączonych z funkcją mieszkaniową, lub jako samodzielne obiekty usługowe na działce,
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie podstawowej funkcji usługowej - w formie lokali mieszkalnych,
- 3) sieci infrastruktury technicznej.
- 4) dróg, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi zabudowy,
- 5) innych usług po zmianie funkcji.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 6U ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy min.5,0m od linii rozgraniczającej działki z ul. Dziewiatowskiego i ul. Mostową, pozostałe odległości określają przepisy prawa budowlanego,
- 2) architektura projektowanych obiektów - wysokość, gabaryty, detale, rozwiązania konstrukcyjne i materiały powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług,
- 3) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°; alt. dopuszcza się zastosowanie nietypowych form przekrycia dachowego o nietypowych kształtach i formach,
- 4) na obszarze objętym planem ustala się ograniczenie wysokości budynków do 15m od poziomu terenu do kalenicy, ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do czterech kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,

- 5) elewacje budynków lokalizowanych od strony ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
- 6) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 60% terenu inwestycji,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% terenu inwestycji,
- 8) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony istniejących ulic: ul.Dziewiatowskiego lub ul.Mostowej,
- 9) w zagospodarowaniu terenu uwzględniać miejsca postojowe dla samochodów, z uwzględnieniem potrzeb klientów i personelu, w ilości określonej w §17,
- 10) część miejsc postojowych można zapewnić w ramach istniejących przyległych do nieruchomości pasów drogowych, w uzgodnieniu z zarządcami w/w pasów drogowych,
- 11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 2,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 12) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75, poz.690, z późn.zm.),
- 13) Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.

5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia, o uciążliwości przekraczającej poza własną nieruchomość, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) obiektów i urządzeń, które spowodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.

**§ 36.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu na załączniku graficznym nr 4 (Wsch 4), oznaczone symbolem 7 KD-D, położone w rejonie ul.Mostowej (działki nr geod. 464/34, 464/37), przeznacza się pod drogę dojazdową, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Na terenie, o których mowa w ust.1, dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów,
- 2) tablic związanych z funkcjonowaniem drogi,

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) ustala się szerokość drogi w wyznaczonych liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniem istniejącego pasa drogowego do szerokości min.10m - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni 5,00m, z przynajmniej jednostronnym chodnikiem.

**§ 37.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu na załączniku graficznym nr 5 (Wsch 5), oznaczone symbolami 8 MN, położone w rejonie ul.Lipowej (działka nr geod. 2190/78), przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (w formie zabudowy szeregowej), wraz z urządzeniami towarzyszącymi i z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie zabudowy szeregowej, oraz dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej jako uzupełnienie zabudowy szeregowej,
- 2) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);
- 4) garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi zabudowy,

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:



- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy min.6,0m od linii rozgraniczającej działki z ul.Lipową, pozostałe odległości określają przepisy prawa budowlanego,
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;
- 5) obiekty usługowe należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;
- 6) usługi, o których mowa pkt.4 i 5, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
- 7) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m<sup>2</sup> /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;
- 8) garaże należy budować wyłącznie jako garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkaniowego o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;
- 9) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;
- 10) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe;
- 11) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 50°;
- 12) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 13) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:
  - a) do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
  - b) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - c) do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 14) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia, dojazdy oraz miejsca postojowe;
- 15) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:
  - a) mieszkaniowej szeregowej – minimum 25%,
  - b) mieszkaniowej bliźniaczej – minimum 50%,
  - c) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;
- 16) obsługę komunikacyjną należy zapewnić z istniejącej drogi ul.Lipowej,
- 17) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §17,
- 18) zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych wg zasad wskazanych w tekście planu § 13, § 14,
- 19) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75, poz.690, z późn.zm.).

4. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia, o uciążliwości przekraczającej poza własną nieruchomość, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) obiektów i urządzeń, które spowodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.

**§ 38.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu na załączniku graficznym nr 6 (Wsch 6), oznaczony symbolem 9 MW/U, położony w rejonie ul. Białowieskiej (działka nr geod. 2043/31), przeznaczona się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Istniejące budynki, niekolidujące z docelową funkcją terenów pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową lub usługową, wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- 2) obiektów usług łączonych z funkcją mieszkaniową, lub jako samodzielne obiekty usługowe na działce,
- 3) obiektów małej architektury, dróg dojazdowych, parkingów terenów zieleni i sportu, zabaw dla dzieci – o charakterze osiedlowym,
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);
- 5) garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi zabudowy,
- 6) innych usług po zmianie funkcji.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy min.5,0m od linii rozgraniczającej działki z ul. Białowieską i ul. Łowczą, pozostałe odległości określają przepisy prawa budowlanego,
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) możliwość lokalizacji usług, niekolidujących z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub dobudowanej, stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną lub jako samodzielny budynek wolnostojący;
- 5) usługi, o których mowa pkt 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
- 6) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do pięciu kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
- 7) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 50°;
- 8) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
- 9) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,5m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy terenu inwestycji:
  - a) do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej;

- 11) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zielen urządzoną, wejścia i dojazdy do budynków usługowych, miejsca postojowe, obiekty małej architektury i cele rekreacji;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:
  - a) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;
  - b) usługowej - minimum 25%.
- 13) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od przylegającej ul. Białowieskiej lub ul.Łowczej,
- 14) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §17.
- 15) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75, poz.690, z późn.zm.).

5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia, o uciążliwości przekraczającej poza własną nieruchomość, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) obiektów i urządzeń, które spowodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.

**§ 39.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu na załączniku graficznym nr 7 (Wsch 7), oznaczone symbolami 10 MW, położone w rejonie ul.11 Listopada (działka nr geod. 1014/19), przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) obiektów usług łączonych z funkcją mieszkaniową, lub jako samodzielne obiekty usługowe na działce,
- 3) obiektów małej architektury, dróg dojazdowych, parkingów terenów zieleni i sportu, zabaw dla dzieci – o charakterze osiedlowym,
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);
- 5) garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi zabudowy.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy min.5,0m od linii rozgraniczającej działki z ul.11 Listopada, pozostałe odległości określają przepisy prawa budowlanego,
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) możliwość lokalizacji usług, niekolidujących z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub dobudowanej, stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną lub jako samodzielny budynek wolnostojący;
- 5) usługi, o których mowa pkt 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
- 6) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do pięciu kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
- 7) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 50°;
- 8) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;

- 9) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy terenu inwestycji:
  - a) do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowej,
  - b) do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 11) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, wejścia i dojazdy do budynków usługowych, miejsca postojowe, obiekty małej architektury i cele rekreacji;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:
  - a) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;
  - b) usługowej - minimum 20%.
- 13) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od przylegającej ul. Listopada lub ul. Żabia Górka,
- 14) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §17.
- 15) istniejące budynki gospodarcze, kolidujące z docelową funkcją terenów przeznacza się do rozbiórki,
- 16) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75, poz.690, z późn.zm.).

4. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia, o uciążliwości przekraczającej poza własną nieruchomość, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) obiektów i urządzeń, które spowodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.

**§ 40.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu na załączniku graficznym nr 8 (Wsch 8), oznaczony symbolem 11 MN, położony w rejonie ul. Wilgi (działki nr geod. 2834/6, 3279), przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) obiektów usług łączonych z funkcją mieszkaniową, lub jako samodzielne obiekty usługowe na działce,
- 3) obiektów małej architektury, dróg dojazdowych, dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów,
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) należy projektować budynek lub zespół budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów mieszkaniowych i usługowych usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale;
- 2) 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;
- 3) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m<sup>2</sup> /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;

- 4) usługi, o których mowa pkt.3, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
  - 5) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;
  - 6) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;
  - 7) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;
  - 8) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połąci dachowych od 25° do 45°;
  - 9) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
  - 10) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,5m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
  - 11) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych:
    - a) do 70 % jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,
    - b) do 70% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - 12) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, wejścia i dojazdy do budynków usługowych, miejsca postojowe, obiekty małej architektury i cele rekreacji;
  - 13) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:
    - a) mieszkaniowej - minimum 15%;
    - b) mieszkaniowo-usługowej - minimum 15%.
  - 14) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od przylegającej ul. Wilgi,
  - 15) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §17.
  - 16) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75, poz.690, z późn.zm.).
5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:
- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia, o uciążliwości przekraczającej poza własną nieruchomość, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.

#### **DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

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

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

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

Przewodniczący Rady

**Jakub Ostapczuk**