

UCHWAŁA NR XVIII/129/16 RADY MIASTA HAJNÓWKA

z dnia 27 lipca 2016 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka – dla terenów położonych w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Lipowej.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz.446), 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 2016r. poz.778, poz.904, poz.961) i art.7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015r. poz.909, poz.1338, poz.1695, Dz.U. z 2016r. poz.904), uchwała się, co następuje:

DZIAŁI.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka, o którym mowa w § 2 nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka” uchwalonego Uchwałą Nr XXX/182/05 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 listopada 2005r., zmienionego Uchwałami Rady Miasta Hajnówka Nr VII/44/11 z dnia 25 maja 2011r., Uchwałą Nr XXXV/258/14 z dnia 9 kwietnia 2014r., zmienionego Uchwałą Nr XVII/125/16 z dnia 18 lipca 2016r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren części miasta Hajnówka, w granicach określonych na załączniku graficznym, zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/302/14 Rady Miasta Hajnówka z dnia 24 września 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka części miasta Hajnówka – dla terenów położonych w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Lipowej, składający się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunków planu miejscowego w skali 1:500 - stanowiących Załączniki graficzne do niniejszej uchwały j.n.:
 - a) załącznik nr 1 - tereny przeznaczone pod zabudowę usługową (rejon ul.Lipowej działki nr geod. 3369 i 3370) oraz pod tereny komunikacji (rejon ul.Lipowej i ul.Dowgirda - działki nr geod.3038/21, 3038/12, 3358/1, oraz część działki o nr geod.3038/20),
 - b) załącznik nr 2 - tereny przeznaczone pod zabudowę usługową (rejon ul.Rakowieckiego i ul.Dowgirda - działki nr geod. 3371, 2240/3, 2238/1, 2238/5, 2236/3, 2234/3, 2232/3), oraz pod tereny komunikacji 3368, 2228/3, 3358/1),
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka - stanowiące Załącznik Nr 3 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 4 do niniejszej uchwały.
- 5) Uzasadnienie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Hajnówka – dla terenów położonych w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Lipowej - stanowiące Załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały.

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

- 1) Uchwała Nr XXXIX/302/14 Rady Miasta Hajnówka z dnia 24 września 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta

Hajnówka części miasta Hajnówka – dla terenów położonych w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Lipowej,

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., oraz Uchwałą Nr XVII/125/16 z dnia 18 lipca 2016r.

2. Zakresem opracowania planu objęto następujące tereny:

1) tereny określone w załączniku graficznym nr 1:

a) teren oznaczony symbolem **1U**, położony w rejonie ul.Lipowej (działki nr geod. 3369 i 3370) przeznaczony pod zabudowę usługową,

b) teren oznaczony symbolem **2 KS**, położony w rejonie ul.Dowgirda (działka nr geod.3038/21, oraz część działki o nr geod.3038/20) przeznaczony pod teren obsługi komunikacji,

c) teren oznaczony symbolem **3 KD-D**, położony w rejonie ul.Lipowej (działka nr geod. 3038/12) przeznaczony pod tereny komunikacji - pod istniejącą drogę dojazdową,

d) teren oznaczony symbolem **4 KD-L**, położony w rejonie ul.Dowgirda (cz.działki nr geod.3358/1) przeznaczony pod tereny komunikacji - pod istniejącą lokalną drogę dojazdową,

2) tereny określone w załączniku graficznym nr 2:

a) teren oznaczony symbolem **6U**, położony w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Dowgirda, przeznaczony pod zabudowę usługową (działki nr geod. 3371, 2240/3, 2238/1, 2238/5, 2236/3, 2234/3, 2232/3),

b) teren oznaczony symbolem **4 KD-L**, położony w rejonie ul.Dowgirda (część działki nr geod.3358/1) przeznaczony pod tereny komunikacji - pod istniejącą lokalną drogę dojazdową,

c) teren oznaczony symbolem **5 KD-L**, położony w rejonie ul.Rakowieckiego (cz. działki nr geod. 3368, 2228/3) przeznaczony pod tereny komunikacji - pod istniejącą lokalną drogę dojazdową,

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 2016r. poz.778, z późn.zm.), określone są 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 obowiązkowymi:

- 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 postulatyczny.

§ 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 1:500 stanowiące załączniki do niniejszej uchwały,
- 5) **obszarze opracowania** – należy przez to rozumieć 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) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczonych pod zabudowę.

- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne,
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne;
- 11) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków i wód opadowych, gromadzenia odpadów stałych, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji,
- 12) **tymczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu** - należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, do czasu jego wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie,
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 4 ust.1 pkt 5;
- 14) **zasadach ogólnych podziału nieruchomości** – należy przez to rozumieć zasady podziału nieruchomości opisane w powszechnie obowiązujących przepisach o gospodarce nieruchomościami,
- 15) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynków mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej; do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia oraz rampy, studzienki, wjazdy do garaży itp. elementy budynku mające oparcie na ziemi;
- 16) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik będący stosunkiem łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji,
- 17) **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 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
- 18) **froncie działki i froncie posesji** – należy przez to rozumieć granicę działki lub posesji przylegającej do drogi wyższej klasy technicznej,
- 19) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć część zewnętrzną ściany budynku w obrysie ścian konstrukcyjnych zewnętrznych – od strony frontowej działki, o ciągłej długości, bez części ganków, wykuszy, ryzalitów itp.
- 20) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej lub siedziby np. biur, instytucji, urzędów, w formie tablicy informacyjnej zawierającej wyłącznie nazwę lub logo firmy, nazwisko i imię jej właściciela, adres oraz określenie rodzaju prowadzonej działalności, o formie i wymiarach ujednoczonych w obrębie poszczególnych budynków,
- 21) **reklamie** – należy przez to rozumieć informację wizualną w jakiegokolwiek formie, wraz z elementami konstrukcyjnymi (nośnikiem reklamy), nie będąca znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych.
- 22) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe ze stałą powierzchnią ekspozycyjną, przeznaczone do eksponowania reklamy,
- 23) **neonie** – należy przez to rozumieć urządzenie świetlne w formie ażurowej, zawierające nazwę, logo firmy lub określenie rodzaju prowadzonej działalności, bez reklamy produktów, z dopuszczeniem elementów graficznych i dekoracyjnych,

- 24) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi,
- 25) **zabudowie usługowej, usługach** – należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności oraz obiekty, w których nie wytwarza się dóbr materialnych na skalę przemysłową tj. wieloseryjną;
- 26) **przedsięwzięciu, usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć 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 wykroczać poza granice działki na której zlokalizowany jest obiekt, a tym samym powodować konieczności ustanawiania strefy;
- 27) **przedsięwzięciu uciążliwym** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które są wymienione w obowiązujących przepisach szczególnych i których uciążliwość została określona w raporcie, sporządzonym na podstawie obowiązujących przepisów szczególnych.
- 28) 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.

DZIAŁII.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

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

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

- 1) teren zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem U,
- 2) teren pod tereny komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KS,
- 3) teren pod tereny komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KS,

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) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków - ustala się, że nowa część budynku musi tworzyć jedną całość w zakresie formy architektonicznej, z uwzględnieniem ujednocionej kolorystyki i materiałów wykończeniowych.
- 3) w zakresie lokalizacji ogrodzeń:
 - a) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń – do 2,20 m,

- b) ogrodzenia – ażurowe, dopuszcza się na 1/3 długości działki ogrodzenia pełne.
- 4) w zakresie lokalizacji szyldów, reklam, nośników reklamy i neonów na budynkach:
 - a) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków (od strony terenów publicznych) reklam niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu,
 - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów, reklam i nośników reklamy lub neonów na budynkach, w miejscach i w sposób nie powodujący ograniczania widoczności terenów komunikacyjnych i innych oznaczeń publicznych.

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 nie powodującym istotnych zmian rzeźby terenu i kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla sąsiedniego terenu,
- 4) stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu oddziaływanie na elementy środowiska, zdrowie i życie ludzi oraz przyrodę,
- 5) stosowanie rozwiązań technologicznych zabezpieczających przed zanieczyszczeniem gruntu, wód gruntowych i wglębnych,
- 6) zachowanie minimalnych terenów biologicznie czynnych, określonych dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych w Dziale III niniejszego tekstu planu,
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o obowiązujący plan gospodarki odpadami województwa podlaskiego, oraz według odrębnych przepisów szczególnych,
- 8) w zakresie kształtowania zieleni 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.

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, tereny oznaczone symbolami: 2KS, 3KD-D, 4KD-L na załączniku graficznym nr 1 i tereny oznaczone symbolami: 4KD-L, 5KD-L na załączniku graficznym nr 2, tworzą przestrzenie publiczne.

2. Zasady zagospodarowania terenów publicznych określone zostały w § 29 i § 30, niniejszej uchwały.

3. Ustala się następujące wymagania dotyczące terenu objętego planem, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, przylegających do terenu objętego planem:

- 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 z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych określonych w DZIALE III niniejszej uchwały.

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

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

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

Rozdział 8.

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

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

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 15 m od poziomu terenu do kalenicy oraz urządzeń budowlanych i instalacji do 15 m,
- 2) zakaz realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 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 terenów inwestycji zapewnić istniejącymi lub projektowanymi zjazdami z drogi publicznej, poprzez wykorzystanie istniejących zjazdów, zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
- 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/100m² pow. użytkowej i usługowej,
- 2) minimum 1 miejsce postojowe /10 zatrudnionych,

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

- 1) Zasilanie w energię elektryczną terenów objętych niniejszym planem odbywać się będzie z istniejących i projektowanych 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 zasilenia planowanych obiektów należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami energetycznymi.

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

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

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

- 1) Odprowadzanie ścieków – do komunalnej kanalizacji sanitarnej zbiorczej.
- 2) Sieć kanalizacji sanitarnej należy lokalizować w pasach drogowych.
- 3) W przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci w pasie drogowym, dopuszcza się jej lokalizację na terenach działek budowlanych 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 inwestycji 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.

§ 19. 1. W zakresie telekomunikacji ustala się:

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

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

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

§ 21. 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.

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

- 1) zasadę odprowadzania wód opadowych z terenów usługowych, przemysłowych, utwardzonych szczelnych powierzchni ulic, parkingów i innych obszarów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, z których następuje spłukiwanie zawiesiny, substancji ropopochodnych i innych mogących stanowić trwałe źródła zanieczyszczenia gruntu i wód powierzchniowych, do sieci istniejących i projektowanych kanałów deszczowych;
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów, o których mowa w pkt 1 do cieków wodnych lub do gruntu, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu zapewniającym jakość określoną w przepisach 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 usługowej, przemysłowej, zieleni urządzonej, ciągów pieszych i innych terenów o małym stopniu zanieczyszczenia, mogą być odprowadzane bezpośrednio do kanalizacji deszczowej lub do gruntu na własny nie utwardzony teren, z zachowaniem powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie;
- 7) zakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do kanalizacji deszczowej,
- 8) zakaz odprowadzania do wód lub do gruntu wód opadowych i roztopowych nie spełniających obowiązujących norm.

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

- 1) stawionych 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, zgodnie z uchwałami Rady Miasta Hajnówka.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

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

§ 25. 1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – w wysokości 1% (słownie: jeden procent).

Rozdział 12.

Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze

§ 26. 1. W granicach opracowania planu, przewiduje się na cele nierolnicze i nieleśne ogółem 1,1414 ha gruntów leśnych, położonych w obrębie geodezyjnym I Hajnówka, w tym:

- 1) gruntów leśnych o łącznej powierzchni 1,1414ha, stanowiących własność komunalną, sklasyfikowanych jako użytki leśne klasy LsV – 1,1414 ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego Decyzją Nr DMG-III.7151.18.2015 z dnia 3 września 2015 r.
- 2) gruntów rolnych o łącznej powierzchni 8,1438 ha, w tym: użytki PsV - 2,6330 ha, PsVI - 1,2510 ha, RV - 1,1065 ha, RVI - 2,4628 ha, Lz-RVI - 0,6905 ha.

Rozdział 13.

Przedsięwzięcia obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej

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

- 1) na etapie wykonywania projektów budowlanych, dokumentację obiektów wymienionych w pkt 1 należy uzgadniać z Szefem Obrony Cywilnej Województwa,
- 2) awaryjne studnie wody pitnej o wydajności min.7,5 l na osobę/na dobę planować w odległości do 800m od budynków,
- 3) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i zanieczyszczeniem;
- 4) oświetlenie zewnętrzne ulic i zakładów pracy należy przystosować w miarę możliwości do zaciemniania i wygaszania;
- 5) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg winien zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;

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

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

- 2) projektować zabudowę uwzględniając obowiązujące przepisy pożarowe - 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 należy przewidzieć niepalne lub trudno zapalne pokrycia dachów.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

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

- 1) teren oznaczony symbolem **1U**, położony w rejonie ul.Lipowej (działki nr geod. 3369 i 3370) - przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi i z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- 2) teren oznaczony symbolem **2 KS**, położony w rejonie ul.Dowgirda (działka nr geod.3038/21, oraz część działki o nr geod.3038/20) – przeznacza się pod teren obsługi komunikacji,
- 3) teren oznaczony symbolem **3 KD-D**, położony w rejonie ul.Lipowej (działka nr geod. 3038/12) - przeznacza się pod tereny komunikacji - pod istniejącą drogę dojazdową,
- 4) teren oznaczony symbolem **4 KD-L**, położony w rejonie ul.Dowgirda (część działki nr geod.3358/1) - przeznacza się pod tereny komunikacji - pod istniejącą lokalną drogę dojazdową.

2. Na terenie zabudowy usługowej, o symbolu **1U**, położonego w rejonie ul.Lipowej (działki nr geod. 3369 i 3370), o którym mowa w ust.1 pkt 1), ustala się:

- 1) W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w DZIALE II,
- 2) Na terenie, o którym mowa w ust.2, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów usług o charakterze usług komercyjnych takich jak:
 - usług hotelarskich typu: hotel, pensjonat, motel, itp.,
 - usług związanych z działalnością edukacyjną, ochroną zdrowia i opieką społeczną,
 - usług dotyczących działalności związanej z rekreacją, kulturą i sportem,
 - usług gastronomicznych, oraz dopuszcza się:
 - b) lokalizację obiektów uzupełniających funkcjonowanie zabudowy usługowej, obiektów i urządzeń towarzyszących: gospodarczych, socjalnych, administracyjnych,
 - c) lokalizację obiektów garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi zabudowy,
 - d) lokalizację dróg wewnętrznych, podjazdów, dojazdów, parkingów, zieleni urządzonej itp.,
 - e) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla funkcjonowania obiektów,
 - f) innych usług - po zmianie funkcji.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2:

- a) zachowuje się istniejące obiekty, ustala się budowę, przebudowę i rozbudowę, prowadzenie robót budowlanych i zmianę sposobu użytkowania;
 - b) ograniczenie wysokości budynków do 15 m od poziomu terenu do kalenicy oraz urządzeń budowlanych i instalacji – do 15 m; ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do czterech kondygnacji nadziemnych;
 - c) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie terenu inwestycji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy już istniejącej,
 - d) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość.
 - e) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 50°; dopuszcza się możliwość zastosowania nietypowych, indywidualnych przekryć i zadaszeń,
 - f) elewacje budynków lokalizowanych od strony ulicy Lipowej i ul.Dowgirda są elewacjami uprzywilejowanymi;
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,00 m od linii rozgraniczającej ulicę Lipową,
 - h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 20% powierzchni terenu inwestycji;
 - i) powierzchnia zabudowy maksimum - 60% powierzchni terenu inwestycji;
 - j) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §15 ust.2; miejsca postojowe należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych objętych planem;
 - k) na terenie o symbolu 1 U, przeznaczonym pod zabudowę usługową realizowane przedsięwzięcia nie mogą powodować uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej,
 - l) na etapie projektowania inwestycji należy uwzględnić wymagania ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2016, poz.353, poz.961), dotyczące opracowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – wg przepisów szczególnych,
 - m) zachować zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 8 niniejszej uchwały,
 - n) 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. z 2015r., poz.1422).
- 4) Na terenach zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 1U, zakazuje się:
- a) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych,
 - b) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia, o uciążliwości przekraczającej poza własną nieruchomość, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) obiektów i urządzeń, które spowodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.

3. Na terenie obsługi komunikacji, o symbolu **2KS**, położonego w rejonie ul.Dowgirda (działka nr geod.3038/21, oraz część działki o nr geod.3038/20), o którym mowa w ust.1 pkt 2) , ustala się:

- 1) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w DZIALE II,
- 2) Na terenie, o którym mowa w ust.3, dopuszcza się:

a) dróg wewnętrznych, podjazdów, dojazdów, parkingów, zieleni urządzonej itp.,

b) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej,

4. Na terenie komunikacji, o symbolu **3KD-D**, stanowiącego istniejącą drogę dojazdową, położonego w rejonie ul.Lipowej (działka nr geod. 3038/12), o którym mowa w ust.1 pkt 3), ustala się:

1) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w DZIALE II,

2) Dla terenu, o którym mowa w ust.4, dopuszcza się :

a) miejsca postojowe dla samochodów, zieleń urządzonej,

b) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej,

3) Zasady zagospodarowania: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, jak pokazano na załączniku graficznym nr 1.

5. Na terenie komunikacji, o symbolu **4KD-L**, stanowiącego lokalną drogę dojazdową - pas drogowy drogi gminnej ul.Dowgirda (część działki nr geod.3358/1), o którym mowa w ust.1 pkt 4), ustala się:

1) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w DZIALE II,

2) Dla terenu, o którym mowa w ust.5, dopuszcza się :

a) miejsca postojowe dla samochodów, zieleń urządzonej,

b) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej,

3) Zasady zagospodarowania: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, jak pokazano na załączniku graficznym nr 1.

§ 30. 1. Zasady zagospodarowania: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, jak pokazano na załączniku graficznym nr 1.

1) teren oznaczony symbolem **6U**, położony w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Dowgirda, przeznaczony pod zabudowę usługową (działki nr geod. 3371, 2240/3, 2238/1, 2238/5, 2236/3, 2234/3, 2232/3),

2) teren oznaczony symbolem **4 KD-L**, położony w rejonie ul.Dowgirda (część działki nr geod.3358/1) przeznaczony pod tereny komunikacji - pod istniejącą lokalną drogę dojazdową,

3) teren oznaczony symbolem **5 KD-L**, położony w rejonie ul.Rakowieckiego (część działki nr geod. 3368, 2228/3) przeznaczony pod tereny komunikacji - pod istniejącą lokalną drogę dojazdową.

2. Na terenie zabudowy usługowej, o symbolu **6U** położonego w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Dowgirda (działki nr geod. 3371, 2240/3, 2238/1, 2238/5, 2236/3, 2234/3, 2232/3), o którym mowa w ust.1 pkt 1), ustala się:

1) W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w DZIALE II,

2) Na terenie, o którym mowa w ust.2, dopuszcza się lokalizowanie:

a) obiektów usług o charakterze usług komercyjnych takich jak:

- usług hotelarskich typu: hotel, pensjonat, motel, itp.,

- usług związanych z działalnością edukacyjną, ochroną zdrowia i opieką społeczną,

- usług dotyczących działalności związanej z rekreacją, kulturą i sportem,

- usług gastronomicznych, oraz dopuszcza się:

b) lokalizację obiektów uzupełniających funkcjonowanie zabudowy usługowej, obiektów i urządzeń towarzyszących: gospodarczych, socjalnych, administracyjnych,

c) lokalizację obiektów garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi zabudowy,

- d) lokalizację dróg wewnętrznych, podjazdów, dojazdów, parkingów, zieleni urządzonej itp.,
 - e) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla funkcjonowania obiektów,
 - f) innych usług - po zmianie funkcji.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2:
- a) ustala ograniczenie wysokości budynków do 15 m od poziomu terenu do kalenicy oraz urządzeń budowlanych i instalacji – do 15 m, ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do czterech kondygnacji nadziemnych;
 - b) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie terenu inwestycji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy już istniejącej,
 - c) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość.
 - d) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 50°; dopuszcza się możliwość zastosowania nietypowych, indywidualnych przekryć i zadaszeń,
 - e) elewacje budynków lokalizowanych od strony ulicy Rakowieckiego i ul.Dowgirda są elewacjami uprzywilejowanymi;
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,00 m od linii rozgraniczającej ulicę Rakowieckiego i ul.Dowgirda,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 20% powierzchni terenu inwestycji;
 - h) powierzchnia zabudowy maksimum - 60% powierzchni terenu inwestycji;
 - i) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §15 ust.2; miejsca postojowe należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych objętych planem;
 - j) na terenie o symbolu 6U, przeznaczonym pod zabudowę usługową realizowane przedsięwzięcia nie mogą powodować uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej,
 - k) na etapie projektowania inwestycji należy uwzględnić wymagania ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2016, poz.353, poz.961), dotyczące opracowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – wg przepisów szczególnych,
 - l) zachować zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 8 niniejszej uchwały,
 - m) 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. z 2015, poz.1422).
- 4) Na terenach zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 6U, zakazuje się:
- a) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych,
 - b) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia, o uciążliwości przekraczającej poza własną nieruchomość, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) obiektów i urządzeń, które spowodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.

3. Na terenie komunikacji, o symbolu **4KD-L**, stanowiącego lokalną drogę dojazdową - pas drogowy drogi gminnej ul.Dowgirda (część działki nr geod.3358/1), o którym mowa w ust.1, ustala się:

- 1) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w DZIALE II,
- 2) Dla terenu, o którym mowa w ust.5, dopuszcza się :
 - a) miejsca postojowe dla samochodów, zieleń urządzoną,
 - b) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) Zasady zagospodarowania: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, jak pokazano na załączniku graficznym nr 2.

4. Na terenie komunikacji, o symbolu **5KD-L**, stanowiącego lokalną drogę dojazdową - pas drogowy drogi gminnej ul.Rakowieckiego (część działki nr geod. 3368, 2228/3), o którym mowa w ust.1, ustala się:

- 1) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w DZIALE II,
- 2) Dla terenu, o którym mowa w ust.5, dopuszcza się :
 - a) miejsca postojowe dla samochodów, zieleń urządzoną,
 - b) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) Zasady zagospodarowania: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, jak pokazano na załączniku graficznym nr 2.

DZIAŁIV.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

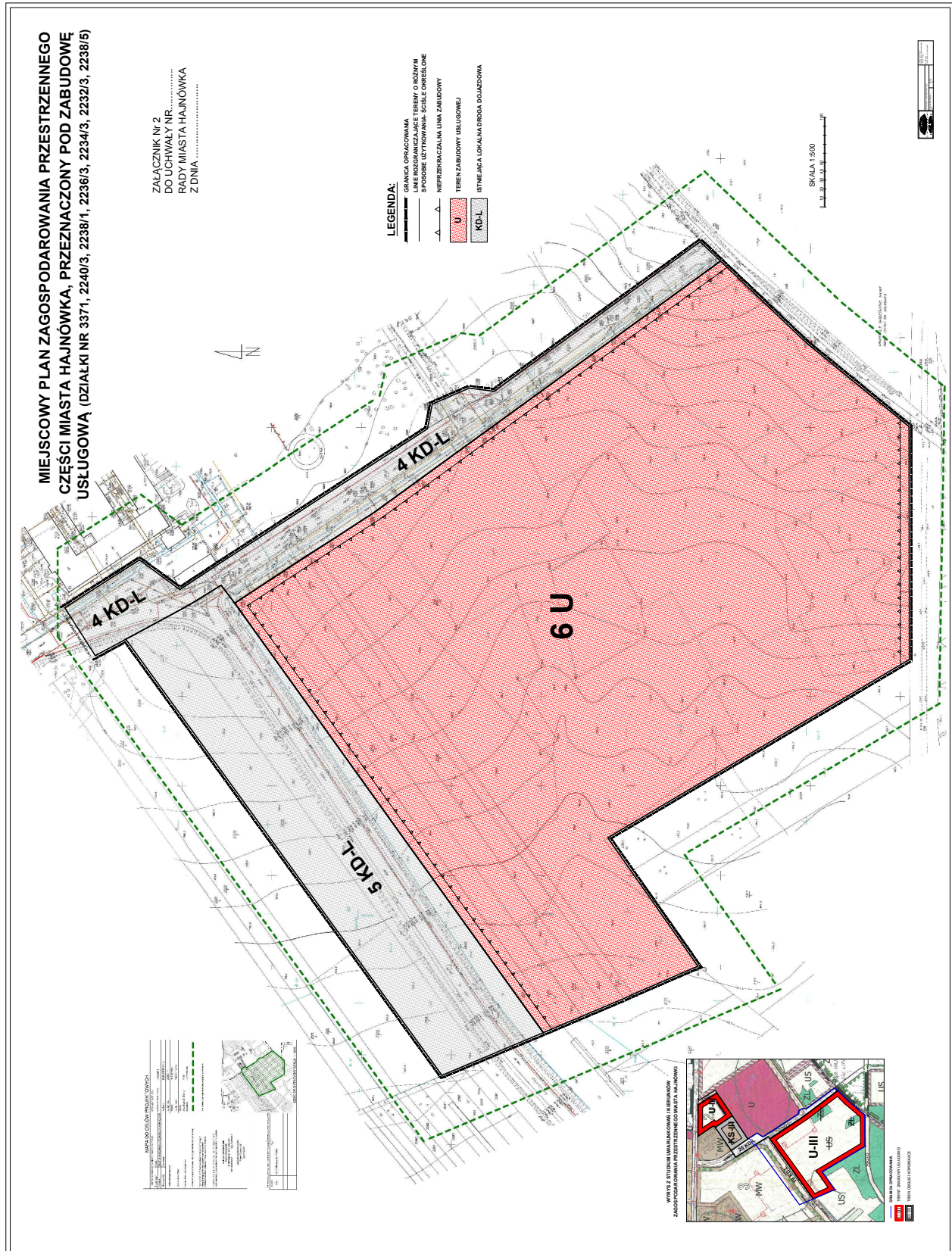
§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Hajnówka.

§ 32. W granicach opracowania planu (wskazanych w załącznikach graficznych planu nr 1 i nr 2), 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, z dnia 8 grudnia 2006r., poz. 2823/.

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

Przewodniczący Rady

Jakub Ostapczuk



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/129/16
Rady Miasta Hajnówka
z dnia 27 lipca 2016 r.

SPOSÓB ROZPATRZENIA

niewwzględnionych przez Burmistrza Miasta Hajnówka uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Hajnówka– dla terenów położonych w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Lipowej.

Na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz.778, z późn.zm.) Rada Miasta Hajnówka stwierdza, że w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w czasie wyznaczonym na składanie uwag - nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XVIII/129/16

Rady Miasta Hajnówka

z dnia 27 lipca 2016 r.

SPOSÓB REALIZACJI

Inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Hajnówka – dla terenów położonych w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Lipowej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz.778, z późn.zm.), Rada Miasta Hajnówka stwierdza, że infrastruktura drogowa i infrastruktura techniczna, należąca do zadań własnych gminy, będzie realizowana w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych gminy, oraz pozyskiwania środków finansowych zewnętrznych, różnych dotacji i funduszy europejskich.

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XVIII/129/16
Rady Miasta Hajnówka
z dnia 27 lipca 2016 r.

Uzasadnienie w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka - dla terenów położonych w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Lipowej.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale Nr XXXIX/302/14 Rady Miasta Hajnówka z dnia 24 września 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka części miasta Hajnówka – dla terenów położonych w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Lipowej.

Przedkładany projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w/w części miasta Hajnówka - powstał w związku pojawiającymi się nowymi potrzebami Gminy Miejskiej Hajnówka oraz na wniosek Starostwa Powiatowego w Hajnówce, który wniósł o zmianę przeznaczenia terenów przyległych do szpitala powiatowego, gdzie planowane są nowe inwestycje.

Projekt w/w Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz.778, poz.904, poz.961) i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy.

Gmina Miejska Hajnówka przygotowała tereny inwestycyjne w rejonie ul.Rakowieckiego i ul.Lipowej, uzbroiła tereny w infrastrukturę techniczną, co umożliwi dalsze inwestowanie na tym obszarze miasta i podniesie jego atrakcyjność.

Podjęcie w/w uchwały konieczne jest z uwagi na fakt, iż obecne zapisy w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego funkcjonują ponad 9 lat i na chwilę obecną są niewystarczające.

Uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tych obszarów pozwoli na ich rozwój, oraz umożliwi dalsze inwestowanie i zagospodarowanie zgodnie z pojawiającymi się potrzebami.

W granicach opracowania planu (wskazanych w załącznikach graficznych planu nr 1 i nr 2), 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, z dnia 8 grudnia 2006r., poz. 2823/.