



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 28 listopada 2014 r.

Poz. 3926

### UCHWAŁA NR XLI/312/14 RADY MIASTA HAJNÓWKA

z dnia 5 listopada 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 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072), 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768) i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205, z 2014 r. poz. 40, poz. 1101) uchwała 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 2005 r., zmienionego uchwałami Rady Miasta Hajnówka nr VII/44/11 z dnia 25 maja 2011 r., uchwałą nr XXXV/258/14 z dnia 9 kwietnia 2014 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren części miasta Hajnówka, w granicach określonych na załączniku graficznym, zgodnie uchwałą nr XIII/80/11 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 listopada 2011 r. 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) rysunku planu miejscowego w skali 1:500 – stanowiącego załącznik nr 1 (Wsch 9) do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka - stanowiące załącznik nr 2 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 3 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 2011 r. 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 2005 r. zmienionego uchwałą Rady Miasta Hajnówka nr VII/44/11 z dnia 25 maja 2011 r., oraz uchwałą nr XXXV/258/14 z dnia 9 kwietnia 2014 r.

2. Zakresem opracowania planu objęto następujące tereny:

- 1) teren określony w załączniku graficznym nr 1 (Wsch 9), oznaczony symbolem 1UC, położony w rejonie ul. Batorego (działki nr geod. 1056/147, 1056/148, 1056/128, 1056/126, 1056/146, 1056/145, 1056/123, 1056/149, 1056/150), przeznaczony pod zabudowę usługową – obiekty handlowe wielkopowierzchniowe;
- 2) teren określony w załączniku graficznym nr 1 (Wsch 9), oznaczony symbolem 2P, położony w rejonie ul. Batorego (działki nr geod.1056/151, 1056/152), przeznaczony pod zabudowę przemysłową;
- 3) teren określony w załączniku graficznym nr 1 (Wsch 9), oznaczony symbolem 3P/U, położony w rejonie ul. Batorego (działki nr geod.1056/95, 3359, 2644), przeznaczony pod zabudowę przemysłowo-usługową.

3. Przedmiotem planu miejscowego są zagadnienia obowiązkowe i nieobligatoryjne w planie, zawarte w art. 15, ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 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 2,0 m 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 zdefiniowaną 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 m<sup>2</sup>, 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) szyldzie – 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) zabudowie przemysłowo-usługowej – 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;
- 27) 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 wykraczać poza granice działki na której zlokalizowany jest obiekt, a tym samym powodować konieczności ustanawiania strefy;
- 28) 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;
- 29) 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) teren zabudowy usługowej - obiekty handlowe wielkopowierzchniowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczony na rysunku planu symbolem UC;
- 2) teren zabudowy przemysłowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P;
- 3) teren zabudowy przemysłowo – usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U.

### **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 ujednoczonej kolorystyki i materiałów wykończeniowych;
- 3) w zakresie lokalizacji ogrodzeń:
  - a) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń – do 1,5 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 „Plan gospodarki odpadami województwa podlaskiego na lata 2012-2017” uchwalony uchwałą nr XX/233/12 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 21 czerwca 2012 r. 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 nie wyodrębnia się przestrzeni publicznych.

2. 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 - dla terenów oznaczonych symbolami 1UC i 3P/U;
- 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. 5 m 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/100 m<sup>2</sup> 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 obustrzeń i uziemień;
- 3) sieci elektroenergetyczne służące do zasilania 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<sup>o</sup> Hajnówka, po zrealizowaniu gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Wysзки – 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.

**§ 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 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 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) 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, 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 30% (słownie: trzydzieści procent).

## **Rozdział 12**

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

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

## **Rozdział 13**

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

**§ 27.** 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 800 m 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:
  2. Zachowanie odpowiedniej szerokości dróg, uniemożliwiających ewentualne zagruzowanie.
- 1) połączenia z traktami przelotowymi – zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
- 2) ustalać bezpieczne trasy przejazdów pojazdów z niebezpiecznymi substancjami chemicznymi.

**§ 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) 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 szczególnych;
- 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 (Wsch 9), symbolem 1 UC, położony w rejonie ul. Batorego (działki nr geod.1056/147, 1056/148, 1056/128, 1056/126, 1056/146, 1056/145, 1056/123, 1056/149, 1056/150) - przeznaczona się pod zabudowę usługową – obiekty handlowe wielkopowierzchniowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w DZIALE II,

3. Na terenie zabudowy usługowej, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów uzupełniających funkcjonowanie zabudowy usługowej, dróg dojazdowych, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi zabudowy;
- 2) obiektów o charakterze zabudowy przemysłowo-usługowej;
- 3) dróg wewnętrznych, podjazdów, dojazdów, parkingów, zieleni urządzonej itp.;
- 4) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla funkcjonowania obiektów;
- 5) innych usług lub innej produkcji - po zmianie funkcji.

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

- 1) zachowuje się istniejące obiekty, ustala się budowę, przebudowę i rozbudowę, prowadzenie robót budowlanych i zmianę sposobu użytkowania;
- 2) 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;

- 3) 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;
  - 4) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość;
  - 5) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°; dopuszcza się możliwość zastosowania nietypowych, indywidualnych przekryć i zadaszeń;
  - 6) elewacje budynków lokalizowanych od strony ulicy Batorego są elewacjami uprzywilejowanymi;
  - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,00 m od linii rozgraniczającej ulicę Batorego;
  - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 10% powierzchni terenu inwestycji;
  - 9) powierzchnia zabudowy maksimum - 60% powierzchni terenu inwestycji;
  - 10) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 15 ust. 2 miejsca postojowe należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych objętych planem;
  - 11) na terenie o symbolu 1 UC, przeznaczonym pod zabudowę usługową realizowane przedsięwzięcia nie mogą powodować uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej;
  - 12) na etapie projektowania inwestycji należy uwzględnić wymagania ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2013, poz. 1235, ze zm.), dotyczące opracowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – wg przepisów szczególnych;
  - 13) zachować zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 8 niniejszej uchwały;
  - 14) 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 usługowej oznaczonej symbolem 1 UC zakazuje się:
- 1) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
  - 2) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia, o uciążliwości przekraczającej poza własną nieruchomość, zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 3) obiektów i urządzeń, które spowodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 4) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.

**§ 30.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu na załączniku graficznym nr 1 (Wsch 9), symbolem 2 P, położony w rejonie ul. Batorego (działki nr geod. 1056/151, 1056/152), przeznaczony pod zabudowę przemysłową, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w DZIALE II.

3. Na terenie zabudowy przemysłowej, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację obiektów przemysłowych oraz dopuszcza się:

- 1) budowę obiektów uzupełniających funkcję przemysłową;
- 2) obiektów o charakterze zabudowy przemysłowo-usługowej lub usługowej;
- 3) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację dróg dojazdowych, parkingów, budynków gospodarczych i garaży niezbędnych do obsługi terenów;
- 5) innych usług lub innej produkcji - po zmianie funkcji.

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

- 1) na terenie przeznaczonym pod zabudowę przemysłową o symbolu 2P 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 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2013, poz.1235, ze zm.), dotyczące opracowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – wg przepisów szczególnych;
- 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 budynki z dachami o dowolnych formach – stosownie do wielkości przekrywanej powierzchni, rozpiętości konstrukcyjnej dachu;
- 8) należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;
- 9) powierzchnia zabudowy maksimum - 70% powierzchni terenu inwestycji;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum - 10% powierzchni terenu inwestycji;
- 11) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony ul. Batorego, lub od strony istniejących terenów przemysłowych poprzez istniejące drogi dojazdowe wewnętrzne;
- 12) zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 15 ust. 2, miejsca postojowe należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych objętych planem;
- 13) 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 terenie zabudowy przemysłowej oznaczonej symbolem 2 P zakazuje się:

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

**§ 31.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu na załączniku graficznym nr 1 (Wsch 9), symbolem 3 P/U, położony w rejonie ul. Batorego (działki nr geod. 1056/95, 3359, 2644), przeznaczona się pod zabudowę przemysłowo-usługową, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w DZIALE II.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, adaptuje się istniejącą zabudowę usługową wraz z lokalami mieszkalnymi z możliwością rozbudowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, ponadto dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów usług o charakterze usług komercyjnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie podstawowej funkcji usługowej - w formie lokali mieszkalnych;

- 3) lokalizację obiektów uzupełniających funkcjonowanie zabudowy usługowej, dróg dojazdowych, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi zabudowy, parkingów, zieleni urządzonej itp.;
- 4) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla funkcjonowania obiektów;
- 5) innych usług lub innej produkcji - po zmianie funkcji.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym 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 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2013, poz. 1235, ze zm.), dotyczące opracowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – wg przepisów szczególnych;
  - 3) ogranicza się wysokości budynków do 15 m od poziomu terenu do kalenicy oraz urządzeń budowlanych i instalacji – do 15 m;
  - 4) wysokość budynków maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;
  - 5) 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;
  - 6) należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektoniczną i funkcjonalną całość terenu inwestycji;
  - 7) należy projektować budynki z dachami o dowolnych formach – stosownie do wielkości przekrywanej powierzchni, rozpiętości konstrukcyjnej dachu;
  - 8) elewacje budynków lokalizowanych od strony ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
  - 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 5,00 m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi ul. Batorego (dla nowej zabudowy);
  - 10) powierzchnia zabudowy maksimum - 70% powierzchni terenu inwestycji;
  - 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum - 10% powierzchni terenu inwestycji;
  - 12) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony istniejącej ulicy Batorego;
  - 13) w granicach terenu inwestycji zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 15 ust. 2;
  - 14) 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 terenie zabudowy przemysłowo-usługowej oznaczonym symbolem 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.

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

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

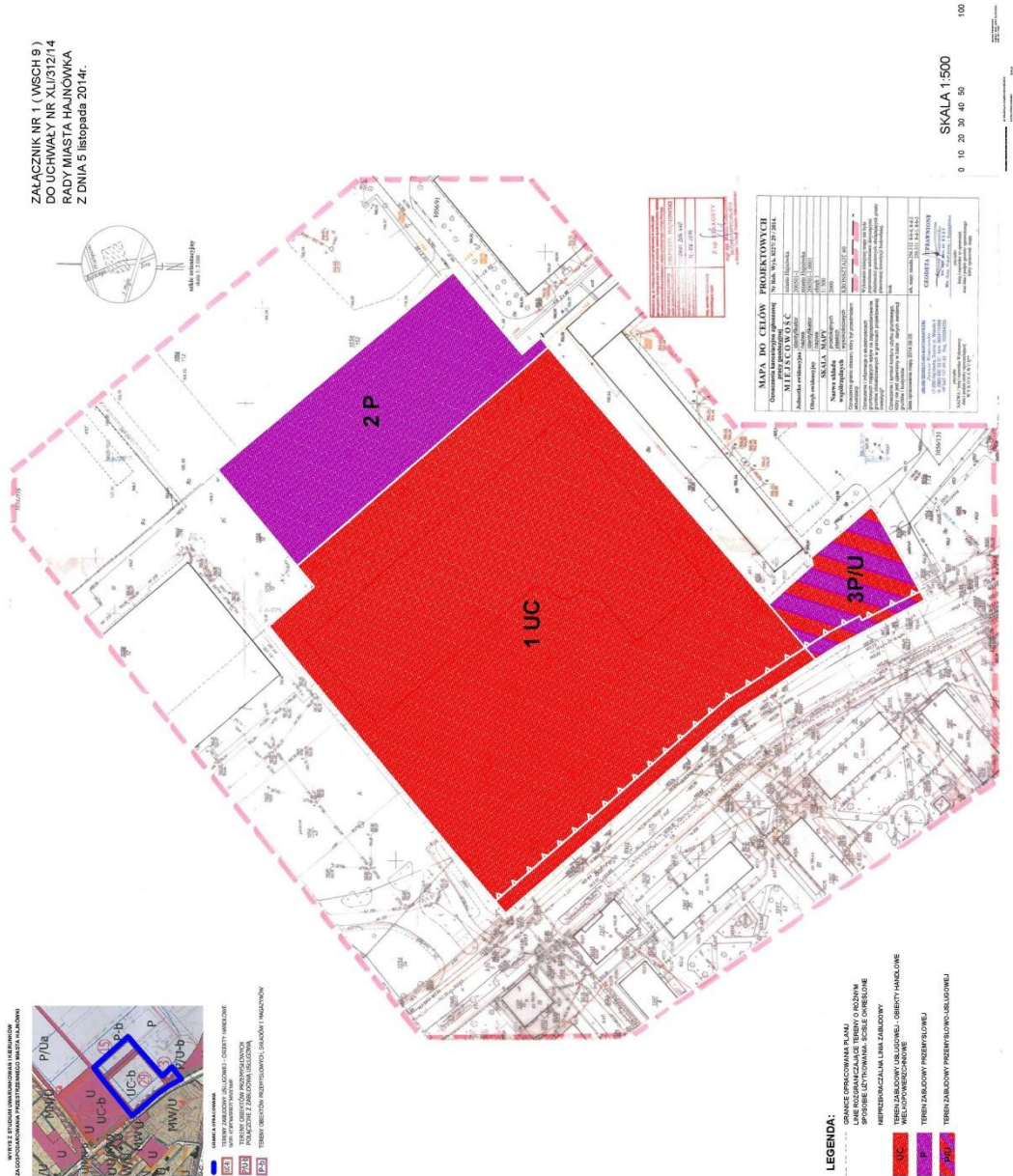
§ 33. W granicach opracowania planu (wskazanych w załączniku graficznym planu), tracą moc ustalenia tekstowe i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszar 3 „Hajnówka Wschód”, uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/229/06 Rady Miasta Hajnówka z dnia 25 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 288, z dnia 8 grudnia 2006 r. poz. 2823).

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

**Przewodniczący Rady**  
***Jakub Ostapczuk***

**Załącznik nr 1 (Wsch 9) do uchwały nr XLI/312/14  
Rady Miasta Hajnówka  
z dnia 5 listopada 2014r.**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA HAJNÓWKI, PRZEZNACZONY POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ - OBIEKTY HANDLOWE WIELKOPOWIERZCHNIOWE, (DZIAŁKI NR 1056/147, 1056/148, 1056/149, 1056/150, 1056/151, 1056/152), ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWĄ (DZIAŁKI NR 1056/695, 3358, 2644), ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWĄ (DZIAŁKI NR 1056/151, 1056/152).**



ZALĄCZNIK NR 1 (WSCH 9)  
DO UCHWAŁY NR XLI/312/14  
RADY MIASTA HAJNÓWKI  
Z DNIA 5 LISTOPADA 2014r.

**Załącznik nr 2** do uchwały nr XLI/312/14

Rady Miasta Hajnówka

z dnia 5 listopada 2014 r.

**SPOSÓB ROZPATRZENIA****nieuwzględnionych przez Burmistrza Hajnówki uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Hajnówka Obszar 3 „Hajnówka Wschód”**

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) Rada Miasta Hajnówka stwierdza, że w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły następujące uwagi, do których rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia obrazuje poniższe zestawienie:

| Lp. | Data wpływu, uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi                      | Treść uwagi  | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga                            | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga  | Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Hajnówka w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Rozstrzygnięcie Rady Miasta Hajnówka załącznik do uchwały nr XLI/312/14 z dnia 5 listopada 2014 r. |                       |
|-----|--------------------|--|--|---|---|---|-----------------------|--|-----------------------|
|     |                    |  |  |   |   | Uwaga uwzględniona  | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga uwzględniona   | Uwaga nieuwzględniona |
| 1   | 2                  | 3  | 4  | 5   | 6   | 7   | 8                     | 9  | 10                    |
| 1.  | 30.10.2014r.       | „Społem”<br>Powszechna Spółdzielnia Spożywców<br>ul. Ks. Ign. Wierobieja 2<br>17-200<br>Hajnówka | 1. W § 29 ust. 1 pkt 1 – zmianę przeznaczenia terenu zabudowy usługowej – obiekty handlowe wielkopowierzchniowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią, na obiekty handlowe wielkopowierzchniowe o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m <sup>2</sup> ;<br>2. W § 14 ust. 1 pkt 1 – zmniejszenie ograniczenia wysokości budynków z 15 m od poziomu kalenicy oraz urządzeń budowlanych i instalacji do wysokości maksymalnie trzech kondygnacji nadziemnych; | W piśmie nie sprecyzowano oznaczenia nieruchomości których dotyczą uwagi. | 1 UC – teren zabudowy usługowej – obiekty handlowe wielkopowierzchniowe,<br><br>2 P – teren zabudowy przemysłowej,<br><br>3P/U – teren zabudowy przemysłowo-usługowej |   | Uwaga nieuwzględniona |  | Uwaga nieuwzględniona |



| Lp. | Data wpływu, uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi   | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Hajnówka w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Rozstrzygnięcie Rady Miasta Hajnówka załącznik do uchwały nr XLI/312/14 z dnia 5 listopada 2014 r. |                       |
|-----|--------------------|---|---|--|--|---|-----------------------|--|-----------------------|
|     |                    |   |   |  |  | Uwaga uwzględniona  | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga uwzględniona   | Uwaga nieuwzględniona |
| 1   | 2                  | 3   | 4   | 5  | 6  | 7   | 8                     | 9  | 10                    |
|     |                    |   | <p>3. W § 29 ust. 3 – zmianę polegającą na ustaleniu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>;</p> <p>4. W § 29 ust. 3 pkt 5 – zmianę polegającą na usunięciu tego punktu;</p> <p>5. W § 29 ust. 4 pkt 2 – zmniejszenie ograniczenia wysokości budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych;</p> <p>6. W § 29 ust. 3 – dopuszczenie projektowania budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość w obrębie ulicy Batorego, a nie jedynie obrębie terenu inwestycji;</p> <p>7. W § 29 ust. 5 – dopuszczenie projektowania budynków zwieńczonych jedynie dachem płaskim lub wysokim</p> <p>8. W § 29 ust. 8 – zwiększenie powierzchni terenu biologicznie czynnego – do 25% powierzchni terenu inwestycji;</p> <p>9. W § 29 ust. 9 – zmniejszenie maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki do 50% jej powierzchni</p> <p>10. W § 30 ust. 3 pkt 4 – zmniejszenie wysokości budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych;</p> |  |  |   |                       |  |                       |

| Lp. | Data wpływu, uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi   | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Hajnówka w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Rozstrzygnięcie Rady Miasta Hajnówka załącznik do uchwały nr XLI/312/14 z dnia 5 listopada 2014 r. |                       |
|-----|--------------------|---|---|--|--|---|-----------------------|--|-----------------------|
|     |                    |   |   |  |  | Uwaga uwzględniona  | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga uwzględniona   | Uwaga nieuwzględniona |
| 1   | 2                  | 3   | 4   | 5  | 6  | 7   | 8                     | 9  | 10                    |
|     |                    |   | <p>11. W § 30 ust. 3 pkt 9 – zmniejszenie maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 50%;</p> <p>12. W § 30 ust. 3 pkt 10 – zwiększenie powierzchni terenu biologicznie czynnego – do 25%;</p> <p>13. W § 31 ust. 4 pkt 4 – zmniejszenie wysokości budynków do maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych;</p> <p>14. W § 31 ust. 4 pkt 7 – dopuszczenie projektowania z dachami płaskim lub wysokim;</p> <p>15. W § 31 ust. 4 pkt 10 – zmniejszenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 50% powierzchni terenu inwestycji;</p> <p>16. zwiększenie terenu biologicznie czynnego do 25% powierzchni terenu inwestycji.</p> |  |  |   |                       |  |                       |

**Załącznik nr 3** do uchwały nr XLI/312/14  
Rady Miasta Hajnówka  
z dnia 5 listopada 2014 r.

### **SPOSÓB REALIZACJI**

**Inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Hajnówka, 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 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.