



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 21 lipca 2014 r.

Poz. 2696

### UCHWAŁA NR XXXVII/287/14 RADY MIASTA HAJNÓWKI

z dnia 25 czerwca 2014 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka Obszar 1 „Hajnówka Północ”**

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), 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, z 2014 r. poz. 379) 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), uchwala się, co następuje:

#### **DZIAŁ I**

#### **PRZEPISY OGÓLNE**

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

**§ 2.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren części miasta Hajnówka, w granicach określonych na załącznikach graficznych, zgodnie uchwałą nr XIII/78/11 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka Obszar 1 „Hajnówka – Północ” składający się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunków planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały j.n.:
  - a) załącznik nr 1 (Pn 1) - tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogę dojazdową (rejon ul. Pszenicznej działki nr geod. 118/12, 119/18, 118/13, 119/3),
  - b) załącznik nr 2 (Pn 2) - tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod zabudowę usługową (rejon ul. Targowej działki nr geod. 58/23, 57/3, 57/8, 57/7),
  - c) załącznik nr 3 (Pn 3) - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (rejon ul. Prostej działka nr geod. 226/8),
  - d) załącznik nr 4 (Pn 4) - tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (rejon ul. Poddolnej, Wiatrakowej, Targowej działki nr geod. 153/6, 153/11, 153/12, 153/15, 153/16, 153/18, 153/26, 153/22, 153/23, 153/24, 153/25, 153/27, 153/28, 153/29, 154/9, 154/14, 154/15, 154/18, 154/19, 154/21, 154/25, 154/26, 154/27, 154/28, 154/29, 154/30, 154/31, 154/32, 165/4, 166/3, 166/5, 167/6, 167/7, 168/3, 169/2, 170/3, 170/4, 171/2, 172/2, 173/2, 400),

- e) załącznik nr 5 (Pn 5) - tereny przeznaczone pod zabudowę usługową oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (rejon ul. Poddolnej działki nr geod. 197/4, 197/5),
  - f) załącznik nr 6 (Pn 6) - teren przeznaczony pod zabudowę usługową oraz pod zabudowę przemysłowo-usługową (rejon ul. Górnej działki nr geod. 59/7, 59/6, 59/36, 59/37, 59/39, 59/40, 59/17, 59/38, 100/1),
  - g) załącznik nr 7 (Pn 7) – teren przeznaczony na drogę wewnętrzną oraz na ogrody działkowe (rejon ul. Elektrycznej działki nr geod. 216/1, 216/12),
  - h) załącznik nr 8 (Pn 8) - teren przeznaczony pod zabudowę przemysłowo-usługową (rejon ul. Targowej działka nr geod. 16/3),
  - i) załącznik nr 9 (Pn 9) - tereny przeznaczone pod zabudowę usługową połączoną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oraz drogę dojazdową (rejon ul. Bielskiej działki nr geod. 19/3, 19/4, 487).
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hajnówka - stanowiące załącznik nr 10 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 ustawy o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 11 do niniejszej uchwały.

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

- 1) Uchwała nr XIII/78/11 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka Obszar 1 „Hajnówka – Północ”;
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka, uchwalone uchwałą nr XXX/182/05 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 listopada 2005 r., zmienione uchwałami Rady Miasta Hajnówka nr VII/44/11 z dnia 25 maja 2011 r., nr XXXV/258/14 z dnia 9 kwietnia 2014 r.

2. Zakresem opracowania planu objęto następujące tereny:

- 1) tereny określone w załączniku graficznym nr 1 (Pn 1), oznaczone symbolami 1 MN, 2 MN, 3KD-D, położone w rejonie ul. Pszenicznej (działki nr geod. 118/12, 119/18, 118/13, 119/3), przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogę dojazdową;
- 2) tereny określone w załączniku graficznym nr 2 (Pn 2), oznaczone symbolami 4 MN, 5 U, położone w rejonie ul. Targowej (działki nr geod. 58/23, 57/3, 57/8, 57/7), przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod zabudowę usługową;
- 3) teren określony w załączniku graficznym nr 3 (Pn 3), oznaczony symbolem 6 MN, położony w rejonie ul. Prostej (działka nr geod. 226/8), przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) tereny określone w załączniku graficznym nr 4 (Pn 4), oznaczone symbolami 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 KDW-D, położone w rejonie ul. Poddolnej, Wiatrakowej, Targowej (działki nr geod. 153/6, 153/11, 153/12, 153/15, 153/16, 153/18, 153/26, 153/22, 153/23, 153/24, 153/25, 153/27, 153/28, 153/29, 154/9, 154/14, 154/15, 154/18, 154/19, 154/21, 154/25, 154/26, 154/27, 154/28, 154/29, 154/30, 154/31, 154/32, 165/4, 166/3, 166/5, 167/6, 167/7, 168/3, 169/2, 170/3, 170/4, 171/2, 172/2, 173/2, 400), przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogę dojazdową,
- 5) tereny określone w załączniku graficznym nr 5 (Pn 5), oznaczone symbolami 11 U, 12 MN/U, położone w rejonie ul. Poddolnej (działki nr geod. 197/4, 197/5), przeznaczone pod zabudowę usługową oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami;
- 6) tereny określone w załączniku graficznym nr 6 (Pn 6), oznaczone symbolami 13 U, 14 P/U, położone w rejonie ul. Górnej (działki nr geod. 59/7, 59/6, 59/36, 59/37, 59/39, 59/40, 59/17, 59/38, 100/1), przeznaczone pod zabudowę usługową oraz pod zabudowę przemysłowo-usługową;
- 7) tereny określone w załączniku graficznym nr 7 (Pn 7), oznaczone symbolami 15 KDW-D, 16 ZD, położone w rejonie ul. Elektrycznej (działki nr geod. 216/1, 216/12), przeznaczone drogę wewnętrzną oraz na ogrody działkowe;

- 8) tereny określony w załączniku graficznym nr 8 (Pn 8), oznaczony symbolem 17 P/U, położony w rejonie ul. Targowej (działka nr geod. 16/3), przeznaczony pod zabudowę przemysłowo-usługową;
- 9) tereny określone w załączniku graficznym nr 9 (Pn 9), oznaczone symbolami 18 U/MN, 19 KDW-D, położone w rejonie ul. Bielskiej (działki nr geod. 19/3, 19/4, 487), przeznaczone pod zabudowę usługową połączoną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oraz pod 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn.zm.), określone w sposób następujący:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział 1 części tekstowej oraz w załączniku graficznym);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2 części tekstowej);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział 3 części tekstowej);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 4 części tekstowej);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 5 części tekstowej);
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy (Dział III części tekstowej oraz w załączniku graficznym);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (Rozdział 6 części tekstowej);
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 7 części tekstowej);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 8 części tekstowej);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 9 części tekstowej);
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 10 części tekstowej);
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 (Rozdział 11 części tekstowej);
- 13) przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (Rozdział 12 części tekstowej);
- 14) przedsięwzięcia obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej (Rozdział 13 części tekstowej).

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

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

e) parterowych portierni, zadaszeń lokalizowanych przy wjazdach na określony teren,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 2 i § 3 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapach w skali 1:1000 stanowiące załączniki do niniejszej uchwały;
- 5) obszar opracowania - jest to zdefiniowany przedstawioną na rysunku planu granicą opracowania obszar, którego dotyczy niniejsza uchwała;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych rodzajach przeznaczenia podstawowego lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, opisanego w tekście planu oraz wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony w tekście oraz na rysunku planu cyfrowo-literowym symbolem funkcji;
- 8) teren inwestycji – oznacza obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczonych pod zabudowę;
- 9) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne;
- 11) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć definicje zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn.zm.);
- 12) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków i wód opadowych, gromadzenia odpadów stałych, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji;
- 13) tymczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu - należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, do czasu jego wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 15) zasady ogólne podziału nieruchomości – zasady podziału nieruchomości opisane w powszechnie obowiązujących przepisach o gospodarce nieruchomościami;
- 16) powierzchnia zabudowy - oznacza powierzchnię rzutu poziomego budynków mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej; do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia oraz rampy, studzienki, wjazdy do garaży itp. elementy budynku mające oparcie na ziemi”;
- 17) intensywność zabudowy – jest to wskaźnik będący stosunkiem łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji;

- 18) teren biologicznie czynny – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 19) front działki i front posesji - to granica działki lub posesji przylegającej do drogi wyższej klasy technicznej;
- 20) elewacja frontowa budynku - to część zewnętrzna ścian budynku w obrysie ścian konstrukcyjnych zewnętrznych – od strony frontowej działki, o ciągłej długości, bez części ganków, wykuszy, ryzalitów itp.;
- 21) urządzenia towarzyszące – są to urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi
- 22) zabudowa usługowa, usługi – są to obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności oraz obiekty, w których nie wytwarza się dóbr materialnych na skalę przemysłową tj. wieloseryjną;
- 23) zabudowa przemysłowo-usługowa – należy przez to rozumieć obiekty produkcyjne wytwarzające dobra materialne na skalę przemysłową oraz składy, magazyny itp., jak również obiekty handlowe przeznaczone do sprzedaży tych dóbr;
- 24) przedsięwzięcia, usługi nieuciążliwe – są to przedsięwzięcia i obiekty usługowe, które nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ani obniżyć standard zamieszkania poprzez: zwiększony ruch samochodowy, wzrost poziomu hałasu, emisję związków aromatycznych i szkodliwych; ewentualna uciążliwość usługi bądź szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice działki na której zlokalizowany jest obiekt, a tym samym powodować konieczności ustanawiania strefy;
- 25) przedsięwzięcia uciążliwe - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które są wymienione w obowiązujących przepisach szczególnych i których uciążliwość została określona w raporcie, sporządzonym na podstawie obowiązujących przepisów szczególnych.
- 26) Inne określenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

## **DZIAŁ II**

### **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

#### **Rozdział 1**

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej połączonej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zabudowy przemysłowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U;
- 6) tereny ogródków działkowych - oznaczone na rysunku planu symbolem ZD;
- 7) tereny komunikacyjne - tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D;
- 8) tereny komunikacyjne - tereny drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW-D.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

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

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

## **Rozdział 3**

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

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

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązujące dla terenów chronionych akustycznie powinny odpowiadać szczegółowym przepisom odrębnym w tym zakresie;
- 2) dopuszczalne poziomy niektórych substancji w powietrzu, alarmowe poziomy niektórych substancji w powietrzu, oraz marginesy tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji według odrębnych przepisów szczególnych;
- 3) dopuszczenie zmiany w ukształtowaniu powierzchni terenu w zakresie niepowodującym istotnych zmian rzeźby terenu i kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla sąsiedniego terenu;
- 4) stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu oddziaływanie na elementy środowiska, zdrowie i życie ludzi oraz przyrodę;
- 5) stosowanie rozwiązań technologicznych zabezpieczających przed zanieczyszczeniem gruntu, wód gruntowych i wglębnych;
- 6) zachowanie minimalnych terenów biologicznie czynnych, określonych dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych w Dziale III niniejszego tekstu planu;
- 7) W zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o „Plan gospodarki odpadami województwa podlaskiego na lata 2012-2017” uchwalony uchwałą nr XX/233/12 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 21 czerwca 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,
- 2) tradycyjne formy architektoniczne i gabaryty przestrzenne obiektów zabudowy mieszkaniowej nawiązujące do tradycyjnej architektury, jak też zabudowy terenów sąsiednich.

## **Rozdział 4**

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

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

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

## **Rozdział 5**

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

**§ 10.** 1. Na obszarze objętym niniejszym planem za przestrzeń publiczną uznaje się:

- 1) tereny w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D i KDW-D.

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, należy uwzględnić realizację ciągów pieszych oświetlenia terenu, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingów;
- 2) na terenach zabudowy, od strony dróg publicznych i innych, niezabudowane i nieutwardzone części działek należy zagospodarować zielenią ozdobną;
- 3) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków (od strony terenów publicznych) tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu.

## **Rozdział 6**

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

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

## **Rozdział 7**

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

**§ 12.** 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny przeznaczone do scalania nieruchomości przedstawione graficznie na rysunku planu.

2. Ustala się zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych wskazane na rysunku planu. Istnieje możliwość zmiany wskazanych zasad, bez konieczności zmiany planu, po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznej zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości. Zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zachowaniu normy powierzchniowej działek nie mniej niż 800 m<sup>2</sup> i szerokości działki nie mniej niż 18 m, zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Postulowane na rysunku planu granice podziału nieruchomości (oznaczone linią przerywaną) mogą ulec nieznacznym zmianom podczas sporządzenia podziału geodezyjnego przy zachowaniu parametrów działek budowlanych dla poszczególnych terenów zabudowy, zgodnie z § 14.

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

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

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

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

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

1) Minimalne wielkości działek dla nowej zabudowy mieszkaniowej:

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

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

## Rozdział 8

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

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

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 12 m od poziomu terenu do kalenicy oraz urządzeń budowlanych i instalacji – do 12 m, zakwalifikowanych w przepisach budowlanych do grupy - niskie (N);
- 2) na terenie przeznaczonym pod zabudowę przemysłowo-usługową P/U realizowane przedsięwzięcia nie mogą powodować uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej, a zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.

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

- 1) lokalizacji obiektów i przedsięwzięć uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia, których uciążliwość może wykraczać poza działki własne;
- 2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;
- 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## Rozdział 9

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

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

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

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

- 1) minimum 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej i usługowej;
- 2) minimum 1 miejsce postojowe/10 zatrudnionych;
- 3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca, w tym jedno może zabezpieczyć garaż.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z 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.

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

- 1) możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny projektowanym gazociągiem średniego ciśnienia relacji stacja redukcyjno-pomiarowa I° 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.

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

- 1) z kotłowni własnych, przy preferencji zastosowania paliw proekologicznych;
- 2) możliwość korzystania ze źródeł ciepła wykorzystujących energię odnawialną;

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

- 1) zasadę odprowadzania wód opadowych z terenów przemysłowych, składowych, utwardzonych szczelnych powierzchni ulic, parkingów i innych obszarów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, z których następuje 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, rolnych, zieleni urządzonej, ciągów pieszych i rowerowych, i innych terenów o małym stopniu zanieczyszczenia, mogą być odprowadzane bezpośrednio do kanalizacji deszczowej lub do gruntu na własny nie utwardzony teren, z zachowaniem powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie;
- 7) zakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do kanalizacji deszczowej,
- 8) zakaz odprowadzania do wód lub do gruntu wód opadowych i roztopowych nie spełniających obowiązujących norm.
- 9) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych po zmianie sposobu użytkowania terenów (gruntów) należy systemowo rozwiązywać sprawę przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych – w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Białymstoku.

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

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

## **Rozdział 10**

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

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

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

## **Rozdział 11**

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

§ 27. 1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

## **Rozdział 12**

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

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

## **Rozdział 13**

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

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

- 1) w budynkach przemysłowych, usługowych, użyteczności publicznej, o zatrudnieniu powyżej 15 osób należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa;
- 2) na etapie wykonywania projektów budowlanych, dokumentację obiektów wymienionych w pkt 1 należy uzgadniać z Szefem Obrony Cywilnej Województwa,
- 3) awaryjne studnie wody pitnej o wydajności min.7,5 l na osobę/na dobę planować w odległości do 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:
  - a) zachowanie odpowiedniej szerokości dróg, uniemożliwiających ewentualne zagruzowanie,
  - b) połączenia z traktami przelotowymi – zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
  - c) ustalać bezpieczne trasy przejazdów pojazdów z niebezpiecznymi substancjami chemicznymi.

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

- 1) projektować zabudowę uwzględniając obowiązujące przepisy pożarowe - zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi;
- 2) zapewnić zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe oraz drogi pożarowe, umożliwiające dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej - zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi;
- 3) przy realizacji sieci wodociągowej należy przewidzieć na terenach zabudowanych odpowiednią ilość hydrantów dla celów przeciwpożarowych - zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi;
- 4) przy projektowaniu i modernizacji obiektów przemysłowych i usługowych należy przewidzieć drogi pożarowe – umożliwiające odpowiedni dostęp do obiektów zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi;
- 5) dokonywać uzgodnień projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej na podstawie odrębnych przepisów szczególnych;

- 6) dla nowo projektowanych i modernizowanych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych należy przewidzieć niepalne pokrycia dachów;
- 7) należy dążyć do eliminacji palnych pokryć dachów na istniejących budynkach.

### **DZIAŁ III**

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

**§ 31.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu na załączniku graficznym nr 1 (Pn 1) symbolami 1 MN, 2 MN, położone przy ul. Pszenicznej (działki nr geod.118/12, 119/18) – przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się lokalizowanie:

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

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

- 1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;
- 2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;
- 3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;
- 4) obiekty usługowe należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;
- 5) usługi, o których mowa pkt 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
- 6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100 m<sup>2</sup>/np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;
- 7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;
- 8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;
- 9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe;
- 10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0 m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 12) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:

- a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,
- b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 13) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia, dojazdy oraz miejsca postojowe;
- 14) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:
  - a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej – minimum 50%,
  - b) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;
- 15) obsługę komunikacyjną należy zapewnić z istniejącej drogi gminnej ul. Pszenicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-D,
- 16) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 17 (na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – miejsca postojowe na własnych działkach);
- 17) zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych wg zasad wskazanych w tekście planu w Rozdziale 7, § 12, § 13, § 14,
- 18) 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),
- 19) w granicach strefy uciążliwości linii energetycznej obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów energetycznych, projekty zagospodarowania terenu związane z konkretną inwestycją uzgadniać z odpowiednim zarządcą sieci energetycznej.

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

- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;
- 2) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.

**§ 32.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu na załączniku graficznym nr 1 (Pn 1) symbolem 3KD-D, (działki nr geod.118/13, 119/3) – przeznaczają się pod drogę dojazdową ulicę Pszeniczną, zakończoną zatoką do nawracania.

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

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

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

- 1) zachowuje się szerokość drogi w wyznaczonych liniach rozgraniczających z wyznaczoną zatoką do nawracania,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni 5,00m, z przynajmniej jednostronnym chodnikiem.

**§ 33.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu na załączniku graficznym nr 2 (Pn 2) symbolem 4 MN, położone w rejonie ul. Targowej (działki nr geod. 57/3, 57/8, 57/7) – przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się lokalizowanie:

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

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

- 1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;
- 2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;
- 3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;
- 4) obiekty usługowe należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;
- 5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
- 6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100 m<sup>2</sup>/np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;
- 7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;
- 8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;
- 9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe;
- 10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0 m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 12) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:
  - a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,
  - b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 13) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia, dojazdy oraz miejsca postojowe;
- 14) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:
  - a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej – minimum 50%,
  - b) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;
- 15) obsługę komunikacyjną należy zapewnić z istniejącej drogi gminnej ul. Targowej;
- 16) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 17 (na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – miejsca postojowe na własnych działkach);
- 17) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w § 14;
- 18) 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).

19) na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.

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

- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;
- 2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;
- 3) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.

**§ 34.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu na załączniku graficznym nr 2 (Pn 2), symbolem 5 U, położone w rejonie ul. Targowej (działka nr geod. 58/23) – przeznaczają się pod zabudowę usługową, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

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

- 1) dopuszcza się budowę obiektów o funkcji usługowej, elementów małej architektury ogrodowej, wiat i altan ogrodowych;
- 2) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dróg, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi zabudowy;
- 4) innych usług po zmianie funkcji.

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

- 1) w granicach strefy uciążliwości linii energetycznej obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów energetycznych, projekty zagospodarowania terenu związane z konkretną inwestycją uzgadniać z odpowiednim zarządcą sieci energetycznej.
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy min. 5 m od linii rozgraniczającej działkę z ul. Targową, oraz 5 m od linii rozgraniczającej działkę z ul. Bagienną, pozostałe odległości określają przepisy prawa budowlanego,
- 3) architektura projektowanych obiektów - wysokość, gabaryty, detale, rozwiązania konstrukcyjne i materiały powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług i ograniczeń o których mowa w pkt 1),
- 4) na obszarze objętym planem ustala się ograniczenie wysokości budynków do 10 m od poziomu terenu do kalenicy, ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 5) elewacje budynków lokalizowanych od strony ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
- 6) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 50% terenu inwestycji;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% terenu inwestycji;
- 8) w zagospodarowaniu terenu uwzględniać miejsca postojowe dla samochodów, z uwzględnieniem potrzeb klientów i personelu, w ilości określonej w § 17;
- 9) obsługę komunikacyjną należy zapewnić z istniejącej drogi gminnej ul. Targowej, lub z ul. Bagiennej;
- 10) na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową 5U realizowane przedsięwzięcia nie mogą powodować uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej, a zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.

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

- 1) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów,
- 2) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.

**§ 35.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu na załączniku graficznym nr 3 (Pn 3) symbolem 6 MN, położony w rejonie ul. Prostej (działka nr geod. 226/8), przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień oraz dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska, łączonych z funkcją mieszkaniową;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);
- 3) garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi zabudowy;

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

- 1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;
- 2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;
- 3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;
- 4) obiekty usługowe należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;
- 5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
- 6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100 m<sup>2</sup> /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;
- 7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;
- 8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;
- 9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe;
- 10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 12) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:
  - a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,
  - b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 13) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia, dojazdy oraz miejsca postojowe;
- 14) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:
  - a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej – minimum 50%,
  - b) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;
- 15) obsługę komunikacyjną należy zapewnić z istniejącej drogi ul. Prostej,

- 16) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 17 (na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – miejsca postojowe na własnych działkach);
- 17) 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);
- 18) w granicach strefy uciążliwości linii energetycznej obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów energetycznych, projekty zagospodarowania terenu związane z konkretną inwestycją uzgadniać z odpowiednim zarządcą sieci energetycznej.

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

- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;
- 2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;
- 3) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.

**§ 36.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu na załączniku graficznym nr 4 (Pn 4) symbolami 7 MN, 8 MN, 9 MN, położone w rejonie ul. Poddolnej, Wiatrakowej, Targowej (działki nr geod. 153/6, 153/11, 153/12, 153/15, 153/16, 153/18, 153/26, 153/22, 153/23, 153/24, 153/25, 153/27, 153/28, 153/29, 154/9, 154/14, 154/15, 154/18, 154/19, 154/21, 154/25, 154/26, 154/27, 154/28, 154/29, 154/30, 154/31, 154/32, 165/4, 166/3, 166/5, 167/6, 167/7, 168/3, 169/2, 170/3, 170/4, 171/2, 172/2, 173/2, 400), przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień, lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową, lub jako samodzielne obiekty usługowe;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);
- 3) garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi zabudowy.

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

- 1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;
- 2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;
- 3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;
- 4) obiekty usługowe należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;
- 5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
- 6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100 m<sup>2</sup>/np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;
- 7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;

- 8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;
- 9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe;
- 10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0 m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 12) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:
  - a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,
  - b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 13) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia, dojazdy oraz miejsca postojowe;
- 14) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:
  - a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej – minimum 50%,
  - b) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;
- 15) obsługę komunikacyjną należy zapewnić z istniejącej drogi ul. Poddolnej, oraz istniejącej drogi ul. Wiatrakowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10 KDW-D,
- 16) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §17 (na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – miejsca postojowe na własnych działkach);
- 17) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w § 14;
- 18) zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych wg zasad wskazanych na rysunku planu, oraz w tekście planu w Rozdziale 7, § 12, § 13, § 14,
- 19) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn.zm),
- 20) w granicach strefy uciążliwości linii energetycznej obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów energetycznych, projekty zagospodarowania terenu związane z konkretną inwestycją uzgadniać z odpowiednim zarządcą sieci energetycznej.

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

- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia,
- 2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów,
- 3) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.

**§ 37. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu na załączniku graficznym nr 4 (Pn 4) symbolem 10 KDW-D, położone w rejonie Wiatrakowej, przeznaczone pod drogę dojazdową.

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

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

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

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

**§ 38.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu przedstawiony na załączniku graficznym nr 5 (Pn 5) symbolem 11 U, położone w rejonie ul. Poddolnej (działka nr geod. 197/4), przeznaczone pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

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

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

- 1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową, lub jako samodzielne obiekty usługowe na działce;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla właściciela nieruchomości;
- 3) obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy, nie wymagających sporządzenia raportu w myśl obowiązujących przepisów o ochronie środowiska, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty wolnostojące;
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);
- 5) garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi zabudowy.

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

- 1) należy projektować budynek lub zespół budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usługowych usytuowanych w obrębie jednej posesji,
- 2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;
- 3) obiekty, o których mowa ust.3 pkt 1 i 3, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
- 4) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z ewentualnym poddaszem użytkowym;
- 5) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 6) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0 m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy terenu inwestycji: do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej;
- 8) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, wejścia i dojazdy do budynków usługowych, miejsca postojowe, obiekty małej architektury,
- 9) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego terenu inwestycji: - minimum 25%,
- 10) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od ulicy Poddolnej,
- 11) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §17.

5. Na terenie zabudowy usługowej zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;
- 2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;
- 3) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.

**§ 39.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu przedstawiony na załączniku graficznym nr 5 (Pn 5) symbolem 12MN/U, położony w rejonie ul. Poddolnej (działka nr geod. 197/5), przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

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

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

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

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

- 1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;
  - 2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;
  - 3) możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub dobudowanej, stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną lub jako samodzielny budynek wolnostojący;
  - 4) usługi, o których mowa pkt 3, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
  - 5) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym;
  - 6) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
  - 7) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
  - 8) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0 m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
  - 9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy terenu inwestycji:
    - a) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
    - b) do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej;
  - 10) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, wejścia i dojazdy do budynków usługowych, miejsca postojowe, obiekty małej architektury i cele rekreacji;
  - 11) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:
    - a) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;
    - b) usługowej - minimum 25%.
  - 12) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od przylegającej ul. Poddolnej;
  - 13) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 17.
5. Na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej zakazuje się:
- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;
  - 2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;

### 3) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.

**§ 40.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu przedstawiony na załączniku graficznym nr 6 (Pn 6), symbolem 13 U, położone w rejonie ul. Górnej (działki nr geod.100/1), przeznaczone pod zabudowę usługową, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

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

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

- 1) dopuszcza się budowę obiektów o funkcji usługowej;
- 2) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dróg, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi zabudowy;
- 4) innych usług po zmianie funkcji.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy min. 6,0 m od linii rozgraniczającej działki z ul. Górną, pozostałe odległości określają przepisy prawa budowlanego;
- 2) architektura projektowanych obiektów - wysokość, gabaryty, detale, rozwiązania konstrukcyjne i materiały powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług;
- 3) na obszarze objętym planem ustala się ograniczenie wysokości budynków do 12m od poziomu terenu do kalenicy, ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;
- 4) elewacje budynków lokalizowanych od strony ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
- 5) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 60% terenu inwestycji;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% terenu inwestycji;
- 7) w zagospodarowaniu terenu uwzględniać miejsca postojowe dla samochodów, z uwzględnieniem potrzeb klientów i personelu, w ilości określonej w § 17;
- 8) na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową 13 U realizowane przedsięwzięcia nie mogą powodować uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej, a zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora;
- 9) Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.

5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;
- 2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów,

**§ 41.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu przedstawione na załączniku graficznym nr 6 (Pn 6), symbolami 14 P/U, położone w rejonie ul. Górnej (działki nr geod. 59/7, 59/6, 59/36, 59/37, 59/39, 59/40, 59/17, 59/38), przeznaczone pod zabudowę przemysłowo-usługową, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

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

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

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

- 1) na terenie przeznaczonym pod zabudowę przemysłowo-usługową realizowane przedsięwzięcia nie mogą powodować uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej, a zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora;
- 2) na etapie projektowania inwestycji należy uwzględnić wymagania ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.), dotyczące opracowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 3) zachować zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 8 niniejszej uchwały;
- 4) na obszarze objętym planem ustala się ograniczenie wysokości budynków do 12m od poziomu terenu do kalenicy oraz urządzeń budowlanych i instalacji – do 12m, zakwalifikowanych w przepisach budowlanych do grupy - niskie (N), ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do dwóch 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 architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;
- 7) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 8) elewacje budynków lokalizowanych od strony ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 25% powierzchni terenu inwestycji;
- 10) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony istniejącej ulicy Górnej;
- 11) miejsca postojowe, w ilości określonej w § 17 należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych objętych planem;
- 12) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm), z tym, że możliwość lokalizacji zabudowy po granicy nie dotyczy granicy z istniejącymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 13) w granicach terenu inwestycji dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dla właściciela;
- 14) Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.
- 15) zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Na terenie oznaczonym 14P/U, położonym przy ulicy Górnej, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako obiekt stacji paliw z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych, dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejącej stacji paliw, przy zachowaniu:

- 1) minimalnej odległości ustalonej w przepisach szczególnych;
- 2) obowiązku izolacji podłoża na terenach zagrożonych kontaktem z produktami ropopochodnymi (dojazdy do dystrybutorów, punktów wlewu paliw);
- 3) obowiązku wprowadzenia strefy zieleni w ramach terenu stacji paliw i terenów nie związanych z komunikacją;

- 4) wysokiego standardu wykończenia materiałowego projektowanych obiektów i urządzeń technicznych;
- 5) Na terenach, stacji paliw, zakazuje się lokalizacji: zabudowy mieszkaniowej; budynków zamieszkania zbiorowego; budynków użyteczności publicznej m.in. takich jak: kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej.

5. Na terenach zabudowy przemysłowo-usługowej oznaczonej symbolem 14 P/U zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia, o uciążliwości przekraczającej poza własną nieruchomość,
- 2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;
- 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu, przedstawiony na załączniku graficznym Nr 7 (Pn7), symbolem: 15 KDW-D, położony w rejonie ul. Elektrycznej (działka nr geod. 216/12), przeznacza się pod drogę dojazdową wewnętrzną, stanowiącą dostęp do ogrodów działkowych z ul. Elektrycznej.

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

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) tablic związanych z funkcjonowaniem drogi i informacyjnej o ogrodach działkowych;

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

- 1) zachowuje się szerokość drogi w wyznaczonych liniach rozgraniczających,
- 2) zachowuje się drogę jako ciąg pieszo-jezdny.

§ 43. 1. Teren oznaczony na rysunku planu, przedstawiony na załączniku graficznym nr 7 (Pn7), symbolem: 16 ZD, położony w rejonie ul. Elektrycznej (działki nr geod. 216/1) - przeznacza się pod ogrody działkowe.

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

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) tablic związanych z funkcjonowaniem drogi i informacyjnej o ogrodach działkowych;

3. Na terenie o symbolu 16 ZD, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zachowuje się istniejące rodzinne ogrody działkowe;
- 2) zasady zagospodarowania realizować wg obowiązujących przepisów o ogrodach działkowych.

§ 44. 1. Teren oznaczony na rysunku planu, przedstawiony na załączniku graficznym nr 8 (Pn 8), symbolem 17 P/U, położony w rejonie ul. Targowej (działka nr geod. 16/3), przeznaczony pod zabudowę przemysłowo-usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Istniejący budynek pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.

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

- 1) obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy;
- 2) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dróg dojazdowych, parkingów, budynków gospodarczych i garaży niezbędnych do obsługi terenów;
- 5) innej produkcji lub innych usług po zmianie funkcji.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy min. 6m od linii rozgraniczającej działek z ul. Targową, pozostałe odległości określają przepisy prawa budowlanego;

- 2) działalność przemysłowo-usługowa, o której mowa w ust. 1, nie może powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
- 3) architektura projektowanych obiektów - wysokość, gabaryty, detale, rozwiązania konstrukcyjne i materiały powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług. W przypadku obiektów kubaturowych, których rozwiązania przestrzenne nie wynikają z potrzeb technologicznych należy ograniczyć ich wysokość do grupy niskich w rozumieniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 4) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;
- 5) na terenie przeznaczonym pod zabudowę przemysłowo-usługową P/U realizowane przedsięwzięcia nie mogą powodować uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej, a zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora,
- 6) na etapie projektowania inwestycji należy uwzględnić wymagania ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn.zm.), dotyczące opracowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 7) zachować zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 8 niniejszej uchwały;
- 8) należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;
- 9) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 10) elewacje budynków lokalizowanych od strony ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 25% powierzchni terenu inwestycji;
- 12) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony istniejącej ulicy Targowej;
- 13) miejsca postojowe, w ilości określonej w § 17 należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych objętych planem;
- 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);
- 15) w granicach terenu inwestycji dopuszcza się możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela.

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

- 1) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.

**§ 45.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu, przedstawione na załączniku graficznym nr 9 (Pn 9), symbolami 18 U/MN, położone w rejonie ul. Bielskiej (działki nr geod. 19/3, 19/4), przeznaczone pod zabudowę usługową połączoną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, lokalizuje się zabudowę usługową połączoną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oraz dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) parku miniatur – skansenu, w którym wyeksponowane będą miniatury zabytków ziemi podlaskiej i innych obiektów, wraz z infrastrukturą t.j.: z alejkami dla zwiedzających i obiektami małej architektury;
- 2) obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy, nie wymagających sporządzenia raportu w myśl obowiązujących przepisów o ochronie środowiska, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty wolnostojące;

- 3) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową, lub jako samodzielne obiekty na działce;
- 4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla właściciela nieruchomości;
- 5) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);
- 6) garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi zabudowy;
- 7) innej produkcji lub innych usług po zmianie funkcji.

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

- 1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji;
- 2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;
- 3) możliwość lokalizacji usług lub produkcji o charakterze nieuciążliwym, niekolidujących z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub dobudowanej, stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną lub jako samodzielny budynek wolnostojący;
- 4) usługi lub produkcja, o których mowa w pkt 3, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
- 5) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
- 6) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 7) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
- 8) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy terenu inwestycji:
  - a) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- 10) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, wejścia i dojazdy do budynków, miejsca postojowe, obiekty małej architektury i cele rekreacji;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:
  - a) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;
  - b) usługowej - minimum 25%.
- 12) obsługę komunikacyjną należy zapewnić poprzez wydzielenie z działek objętych niniejszym planem drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 19 KDW-D, o szerokości pasa drogowego 10m – zgodnie z rysunkiem planu,
- 13) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §17;
- 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).

4. Na terenach zabudowy usługowo-mieszkalnej zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;
- 2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;
- 3) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.

4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 46.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu na załączniku graficznym nr 9 (Pn 9) symbolem 19 KDW-D, przeznaczone pod drogę dojazdową.

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

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

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

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

#### **DZIAŁ IV**

#### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

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

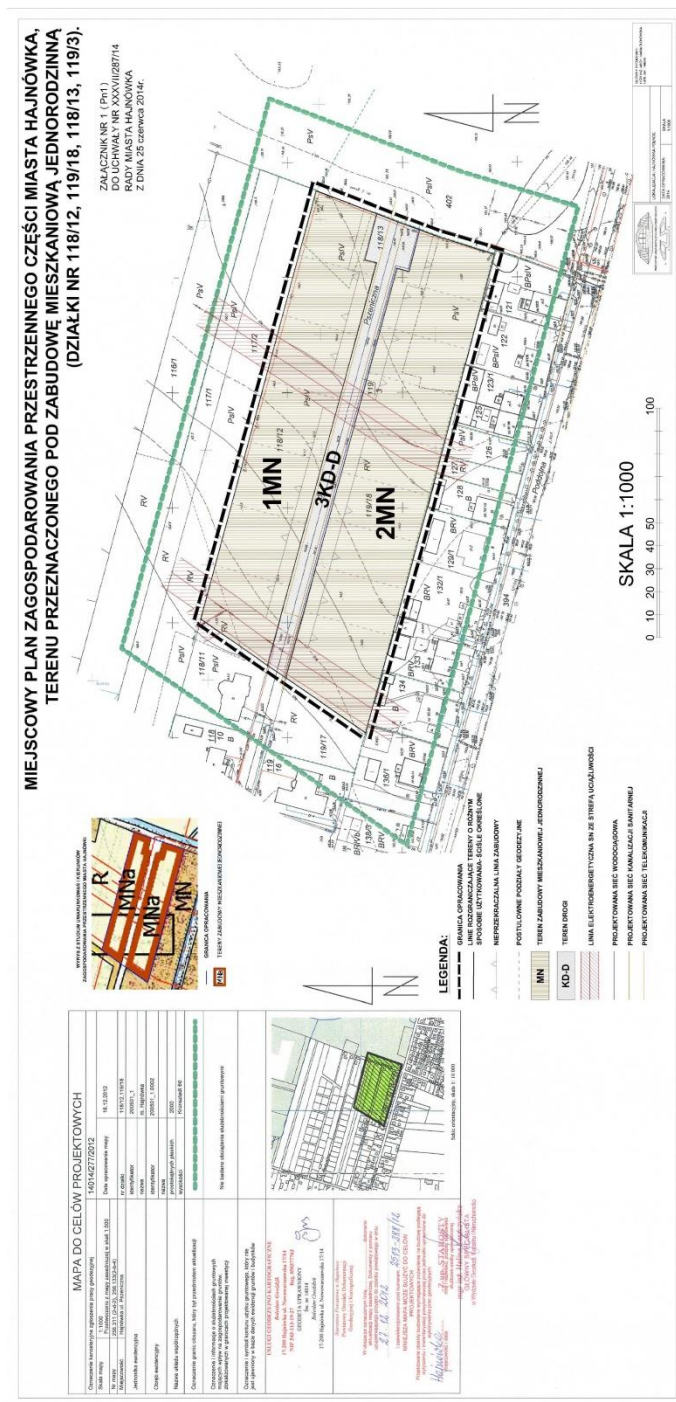
**§ 48.** W granicach opracowania planu (wskazanych w graficznych załącznikach planu), tracą moc ustalenia tekstowe i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszar 1 „Hajnówka Północ”, uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/227/06 Rady Miasta Hajnówka z dnia 25 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 286, poz. 2821).

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

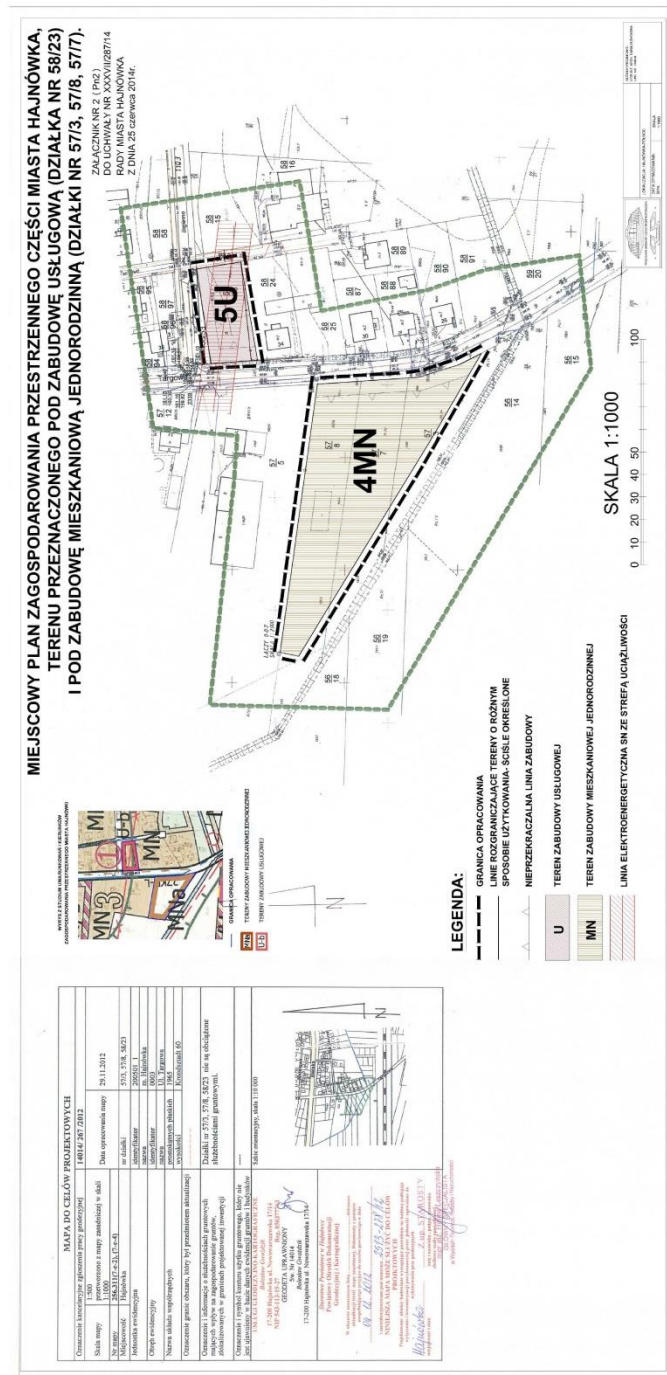
**Przewodniczący Rady**  
**Jakub Ostapczuk**

**Załącznik nr 1 (Pn1) do uchwały nr XXXVII/287/14**

Rady Miasta Hajnówka  
z dnia 25 czerwca 2014 r.



**Załącznik nr 2 (Pn2)** do uchwały nr XXXVII/287/14  
Rady Miasta Hajnówka  
z dnia 25 czerwca 2014 r.



**Załącznik nr 3 (Pn3) do uchwały nr XXXVII/287/14**

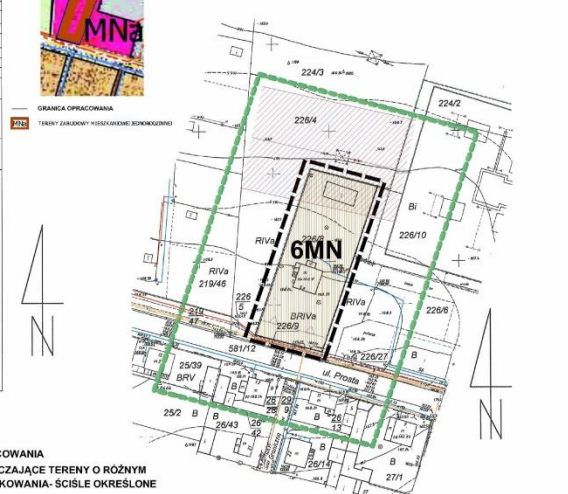
Rady Miasta Hajnówka  
z dnia 25 czerwca 2014 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA HAJNÓWKA,  
TERENU PRZEZNACZONEGO POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (DZIAŁKA NR 226/8).**

[illegible]WYRYS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NAJÓW

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE

ZAŁĄCZNIK NR 3 ( Pn3 )  
DO UCHWAŁY NR XXXVII/287/14  
RADY MIASTA HAJNÓWKA  
Z DNIA 25 czerwca 2014r.



SKALA 1:1000

**LEGENDA:**

— — — — — GRANICA OPRACOWANIA  
— — — — — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM  
— — — — — SPOSOBIE UŻYTKOWANIA - ŚCIŚLE OKREŚLONE

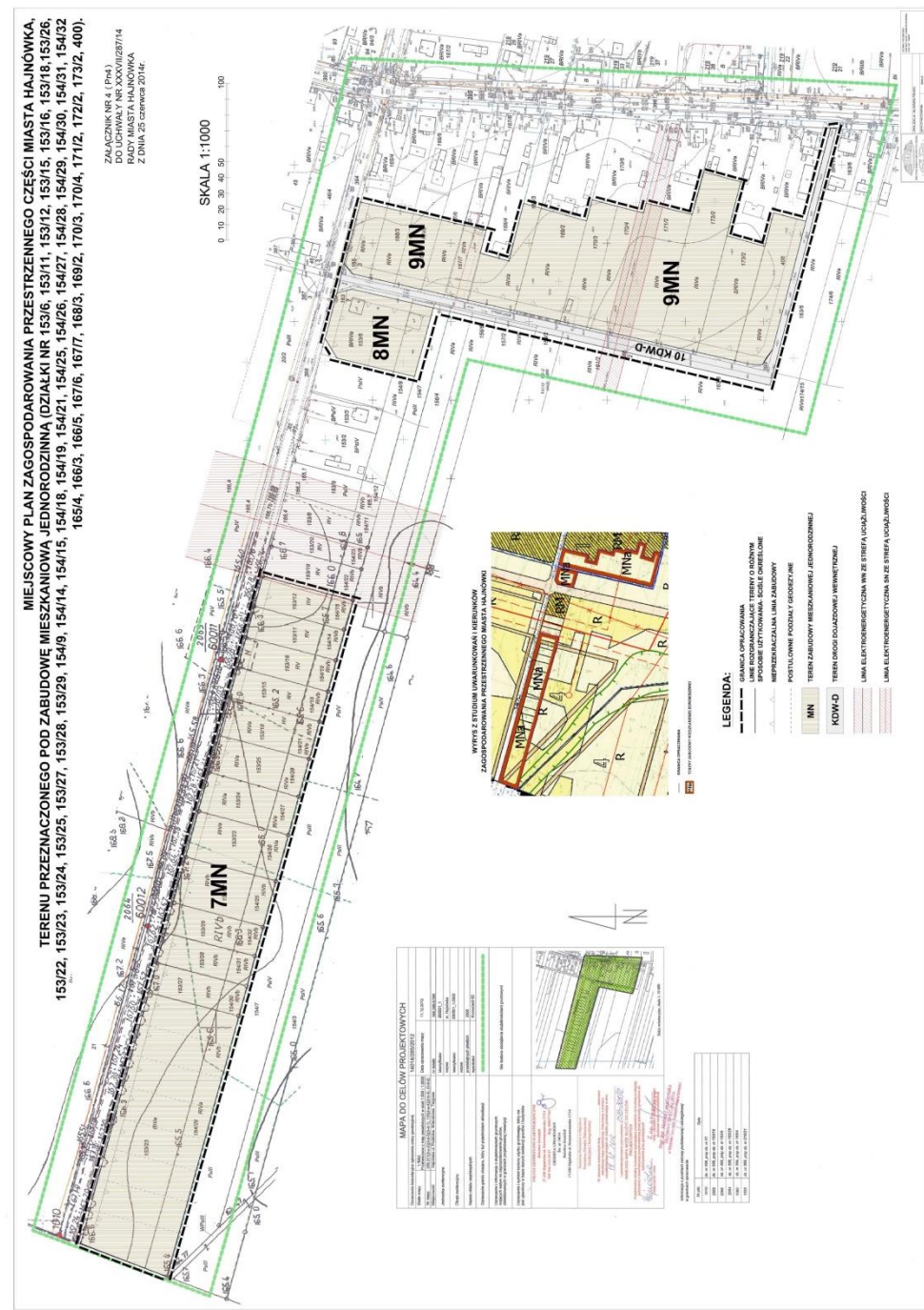
**NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY**

**MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

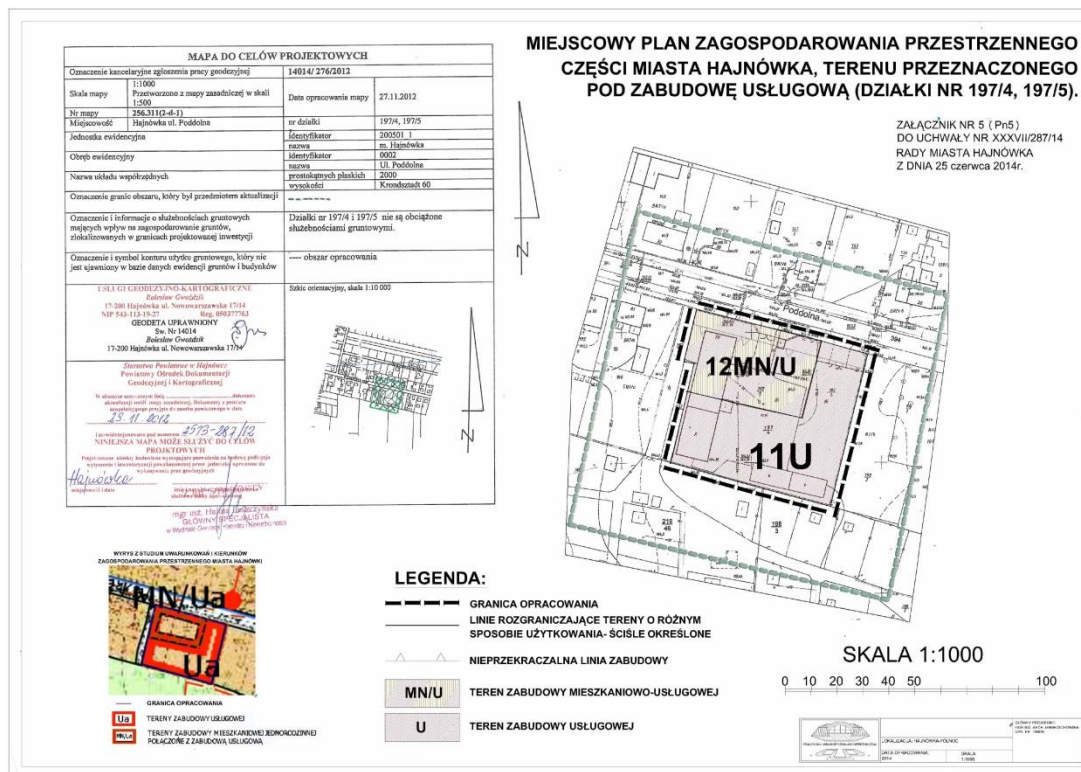
**LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN ZE STREFĄ UCIAŻLIWOŚCI**



**Załącznik nr 4 (Pn4) do uchwały nr XXXVII/287/14**  
Rady Miasta Hajnówka  
z dnia 25 czerwca 2014 r.

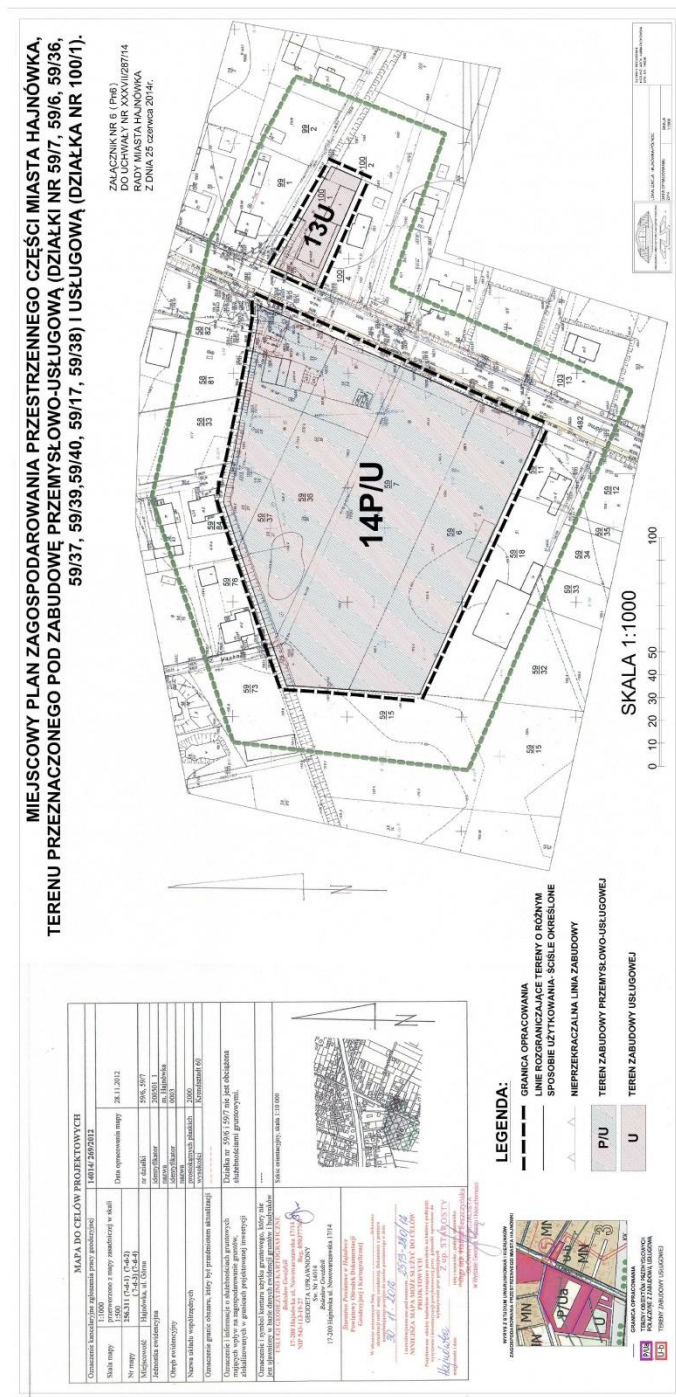


**Załącznik nr 5 (Pn5) do uchwały nr XXXVII/287/14**  
Rady Miasta Hajnówka  
z dnia 25 czerwca 2014 r.



**Załącznik nr 6 (Pn6) do uchwały nr XXXVII/287/14**

Rady Miasta Hajnówka  
z dnia 25 czerwca 2014 r.



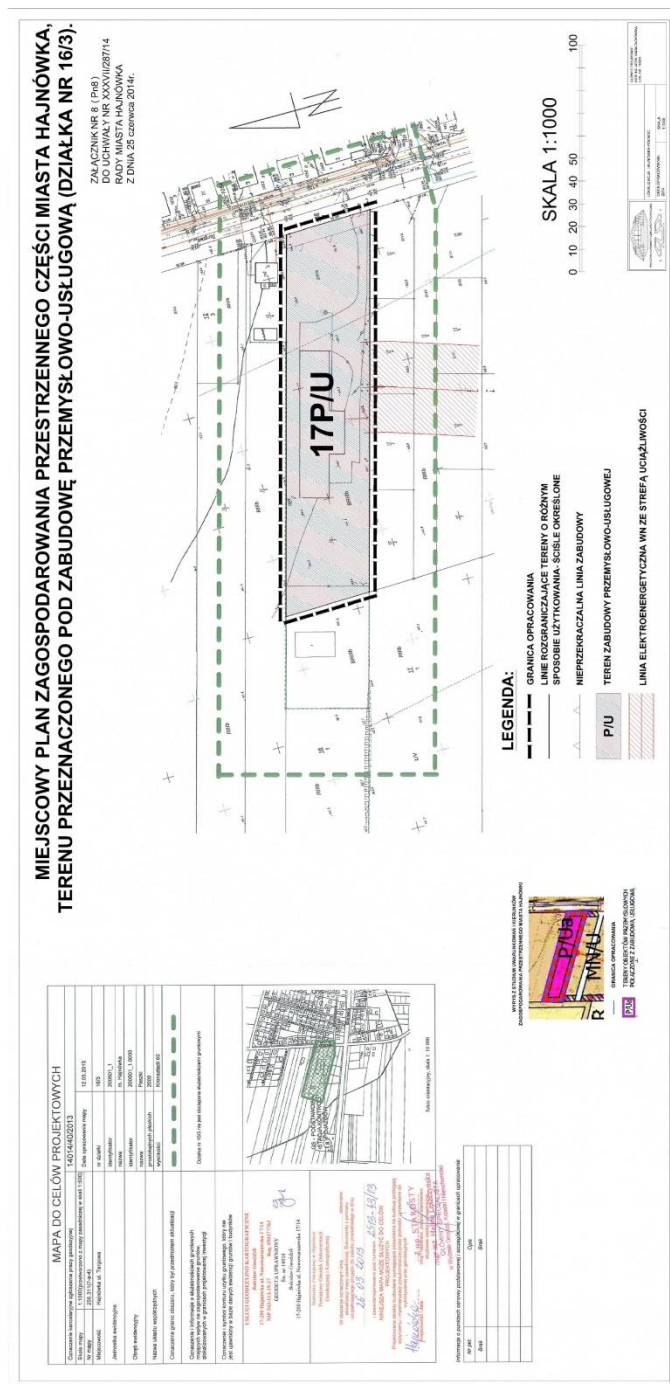
**Załącznik nr 7 (Pn7) do uchwały nr XXXVII/287/14**

Rady Miasta Hajnówka  
z dnia 25 czerwca 2014 r.

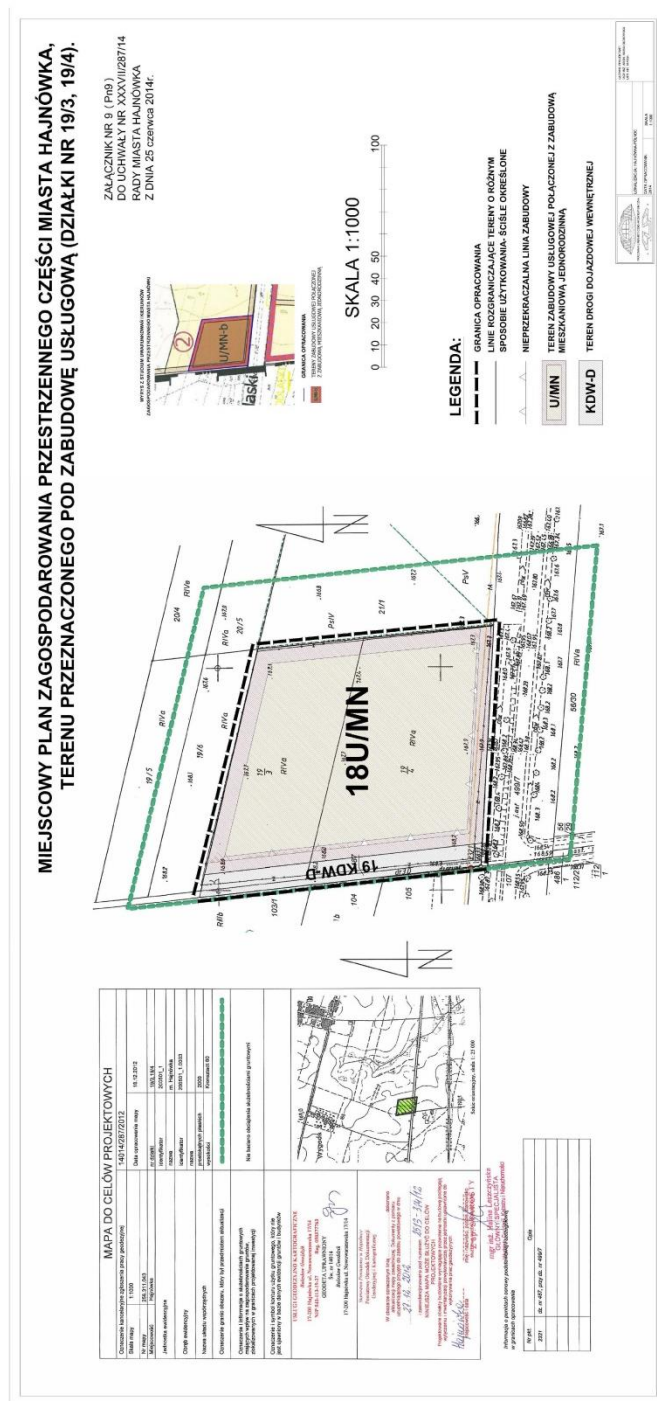


**Załącznik nr 8 (Pn8) do uchwały nr XXXVII/287/14**

Rady Miasta Hajnówka  
z dnia 25 czerwca 2014 r.



**Załącznik nr 9 (Pn9) do uchwały nr XXXVII/287/14**  
**Rady Miasta Hajnówka**  
**z dnia 25 czerwca 2014 r.**



**Załącznik nr 10** do uchwały nr XXXVII/287/14

Rady Miasta Hajnówka  
z dnia 25 czerwca 2014 r.

### **SPOSÓB ROZPATRZENIA**

**nieuwzględnionych przez Burmistrza Hajnówki uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Hajnówka Północ**

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 nie wpłynęły żadne uwagi.

**Załącznik nr 11** do uchwały nr XXXVII/287/14

Rady Miasta Hajnówka  
z dnia 25 czerwca 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 ustawy o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych gminy, oraz pozyskiwanych środków zewnętrznych, różnych dotacji oraz funduszy europejskich.