



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 5 lipca 2017 r.

Poz. 2693

UCHWAŁA NR XXXIII/144/17 RADY GMINY HAJNÓWKA

z dnia 23 czerwca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Hajnówka w obrębie gruntów wsi Dubiny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zm. z 2016 r. poz. 1579 i 1948, zm. z 2017 r. poz. 730 i 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909, zm. z 2015 r. poz. 1338, 1695, zm. z 2016 r. poz. 904) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Hajnówka w obrębie gruntów wsi Dubiny obejmujący tereny z przeznaczeniem pod zabudowę przemysłowo-składową oraz produkcyjno-usługową wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą - obszar o powierzchni całkowitej 8,7873 ha, położony na południe od drogi powiatowej Nr 1647B Dubiny - Postołowo, na zachód od wsi Postołowo, składający się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są również:

- 1) załącznik nr 2 - stwierdzenie, że „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Hajnówka w obrębie gruntów wsi Dubiny”, zwany dalej planem, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hajnówka” uchwalonego uchwałą Nr XXX/130/17 Rady Gminy Hajnówka z dnia 10 kwietnia 2017 r.;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Hajnówka w obrębie gruntów wsi Dubiny”;
- 3) załącznik nr 4 - określający sposób realizacji zapisanych w „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części gminy Hajnówka w obrębie gruntów wsi Dubiny” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Hajnówka oraz zasady ich finansowania.

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

- 1) uchwała Nr XII/40/15 Rady Gminy Hajnówka z dnia 25 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Hajnówka w obrębie gruntów wsi Dubiny, obejmującego tereny z przeznaczeniem pod zabudowę przemysłowo - składową oraz produkcyjno - usługową wraz z niezbędną towarzyszącą infrastrukturą;

2) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hajnówka” uchwalone uchwałą Nr XXX/130/17 Rady Gminy Hajnówka z dnia 10 kwietnia 2017 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hajnówka.

2. Przedmiotem miejscowego planu są zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, pod tereny zabudowy przemysłowo-składowej oraz produkcyjno-usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Elementy obligatoryjne i nieobligatoryjne planu wymienione w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073,) określone są w sposób następujący:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 14) wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania i symbole tych terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) klasyfikacja i podstawowe parametry dróg.

2. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są oznaczeniami nieobligatoryjnymi - postulowanymi: oznaczenia liniowe i punktowe projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, określające zasady ich przebiegu lub położenia - do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, 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 rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych rodzajach przeznaczenia podstawowego lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, opisanego w tekście planu oraz wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **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;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **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;
- 10) **powierzchni terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć definicję zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni działki;
- 12) **zabudowie przemysłowo-składowej** (wraz z terenami przemysłowo-składowymi) - należy przez to rozumieć obiekty produkcyjne wytwarzające dobra materialne na skalę przemysłową oraz składy, magazyny itp. Przedsięwzięcia, które mogą potencjalnie lub zawsze oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) **zabudowie produkcyjno-usługowej** - należy przez to rozumieć obiekty produkcyjne wytwarzające dobra materialne (z dopuszczeniem sprzedaży tych dóbr - w obiektach handlowych o powierzchni mniejszej niż 2000 m²) oraz obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokojeniu potrzeb ludności;
- 14) **niezbędnej infrastrukturze towarzyszącej** - należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 15) **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;

DZIAŁ II USTALENIA PLANU Rozdział 1

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 6. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem PSU przeznacza się pod **zabudowę przemysłowo-składową** oraz **produkcyjno-usługową**, o przeznaczeniu podstawowym wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Na terenie określonym w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej drogi powiatowej Nr 1647B,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki - minimum 20%;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - nie przekraczającą 60% powierzchni działki;
 - 4) wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji dla budynków produkcyjnych, a do trzech kondygnacji dla budynków administracyjnych i socjalnych, stosownie do potrzeb użytkowych inwestora. W przypadkach uzasadnionych względami techniczno - ekonomicznymi i technologicznymi dopuszcza się lokalizację: silosów, masztów telefonii komórkowej itp.;
 - 5) dachy o dowolnych formach - stosownie do wielkości przekrywanej powierzchni, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp.;
 - 6) obsługę komunikacyjną terenu PSU, należy zapewnić od strony drogi powiatowej Nr 1647B (oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-Z) oraz obsługę wewnętrzną zgodnie z obowiązującymi przepisami (rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124) i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), zachowując wymagania określone w przepisach odrębnych, w uzgodnieniu z zarządcami dróg,
 - 7) wskazówki parkingowe w ilości:
 - dla samochodów osobowych - liczbę miejsc postojowych określa się wg wskaźnika parkingowego - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, z zapewnieniem miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, zlokalizowanych na własnym terenie,
 - dla samochodów ciężarowych - miejsca postojowe w dostosowaniu do potrzeb własnych oraz interesantów;
 - 8) należy przewidzieć pas zieleni izolacyjnej od strony drogi powiatowej Nr 1647B - o szerokości min. 6 m, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych;
 - 9) na terenie PSU znajdują się urządzenia elektroenergetyczne, od których należy zachować stosowne odległości, tj.:
 - a) odległość sytuowania zabudowy od istniejącej linii SN 15 kV napowietrznej - 7 m od osi dla linii wykonanych przewodami nieizolowanymi lub 5 m od linii z przewodami izolowanymi oraz 3 m - od linii NN,
 - b) odległość nasadzenia drzew:
 - od linii elektroenergetycznych napowietrznych SN 15 kV - 5 m od osi linii,
 - od linii elektroenergetycznych napowietrznych NN - 2 m od osi linii,
 - od linii elektroenergetycznych kablowych, co najmniej 1,5 m od osi linii.
3. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
- 1) podział terenu na mniejsze działki budowlane o tej samej funkcji, lecz o powierzchni nie mniejszej niż 0,35 ha (w przypadku, gdy zainteresowanych terenem będzie więcej niż jeden inwestor) - z obsługą komunikacyjną drogą wewnętrzną (KDW-D);
 - 2) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących: gospodarczych, socjalnych, administracyjnych, dróg wewnętrznych, podjazdów, dojazdów, parkingów, stacji paliw, małej architektury, zieleni urządzonej itp. oraz budowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku uzasadnionym względami techniczno - ekonomicznymi i technologicznymi;
 - 3) lokalizację obiektów służących składowaniu materiałów oraz wyprodukowanych artykułów takich jak: magazyny, zbiorniki, wiaty, place składowe itp.;
 - 4) lokalizację obiektu służącego ew. sprzedaży i ekspedycji wyprodukowanych artykułów;

- 5) realizację mieszkań służbowych tylko łącznie z obiektami przeznaczenia podstawowego, jeżeli jest to zasadne z funkcjonalnego punktu widzenia i są spełnione warunki sanitarne stosowane dla mieszkalnictwa;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie i zabudowę terenu do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania o charakterze stałym, związane programowo wyłącznie z funkcją podstawową terenu, pod warunkiem zachowania wymogów estetycznych i sanitarnych;
- 7) lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie związanej z podstawową funkcją terenu (np. maszt telefonii komórkowej).

4. Na terenie określonym w ust. 1 zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów i urządzeń, co do których brak jest możliwości utrzymania uciążliwości ponadnormatywnych w granicach własnej działki, z wyjątkiem, gdzie uciążliwość sąsiadujących działek nakłada się na siebie;
- 2) obiektów i urządzeń, które spowodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) realizacji mieszkań, o których mowa w ust. 3 pkt 5, jeżeli nie istnieje, lub nie będzie równocześnie realizowana zabudowa produkcyjna uzasadniająca ich potrzebę.

§ 7. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z** - jest to teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi powiatowej Nr 1647B.

2. Na terenie określonym w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z zapisami określonymi w § 15 niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dokonanie korekty (przebudowy) istniejącej drogi powiatowej Nr 1647B klasy Z (poza terenem opracowania) poprzez poszerzenie kosztem działek w opracowywanym obszarze, zgodnie z ustaleniami rysunku planu (KD-Z);
- 2) przestrzeganie ochrony elementów zagospodarowania przestrzennego - obszarów biologicznie czynnych - aktywnych, tj. zadrzewień, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zainwestowanie;
- 3) obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy dla nowych obiektów budowlanych i nowych części obiektów rozbudowywanych, w celu uzyskania właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni;
- 4) ustala się zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza oraz pola elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia norm ustalonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych (nie spełniających warunków określonych w przepisach odrębnych) bezpośrednio do ziemi i wód powierzchniowych oraz składowania odpadów przemysłowych;
- 2) obowiązek odprowadzania wód opadowych z utwardzonych nawierzchni terenów komunikacji, placów itp., w sposób zapisany w § 17 ust. 2 pkt 5 i 6 niniejszej uchwały;
- 3) obowiązek ochrony powietrza polegający na zapobieganiu powstawania i ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji według zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w granicach planu obowiązuje ochrona gatunkowa dziko występujących, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) wycinka zieleni przydrożnej może odbywać się w zakresie wynikającym z potrzeb inwestycyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego - wycinkę zieleni przydrożnej należy ograniczyć do niezbędnego minimum;
 - 6) nakaz stosowania rozwiązań wykluczających możliwość ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń, hałasu i pola elektromagnetycznego, wynikających z przepisów odrębnych;
 - 7) dla lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko mają zastosowanie przepisy odrębne;
 - 8) odbiór i utylizację odpadów zgodnie z warunkami wynikającymi z ustawy o odpadach i ustaleniami odpowiednich aktów prawnych Rady Gminy Hajnówka i Wójta Gminy Hajnówka.
2. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony zabytków i obiektów o wartościach kulturowych:

- 1) na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, jak też zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz nie występują zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, ani też ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) w przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych na przedmioty, co do których będzie przypuszczenie, że mogą być zabytkami, należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć te przedmioty, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmioty i miejsce ich odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Hajnówka.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - na obszarze objętym niniejszym planem nie przewiduje się przestrzeni publicznych innych niż wymienione w § 7 - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej - drogi powiatowej Nr 1647B, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-Z.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów szczególnych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

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

2. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia ewentualnych działek wydzielonych powinna stwarzać możliwość zabudowy i zagospodarowania zgodnie z funkcją i warunkami technicznymi oraz ustaleniami niniejszego planu;
- 2) działki powstałe na skutek podziału lub scalenia działek istniejących muszą mieć bezpośredni lub poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną, dostęp do drogi publicznej;
- 3) ewentualne drogi wewnętrzne tworzone na potrzeby wydzielonych działek powinny spełniać wymogi normatywne, a także zabezpieczać możliwość zrealizowania w nich niezbędnych dla funkcjonowania terenów elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 4) kształt i powierzchnia wydzielonej działki i działki, z której została wydzielona powinna umożliwiać realizację zabudowy z zachowaniem ustaleń planu.

Rozdział 8

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

§ 14. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić ograniczenia użytkowania określone w § 6 i § 9 oraz w § 15, § 16, § 17, § 21 i § 22 niniejszej uchwały, ponadto:

- 1) ustala się wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów; unieszkodliwianie lub usuwanie wszelkiego rodzaju odpadów z terenu nieruchomości winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się wszelkiej innej zabudowy niż wymienionej w niniejszej uchwale.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. W zakresie **systemów komunikacji** ustala się następujące zasady:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem (PSU) drogą zbiorczą, znajdującą się poza terenem opracowania, której poszerzenie objęte jest granicami opracowania oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z** oraz proponowaną drogą wewnętrzną dojazdową (KDW-D):
 - a) **KD-Z** - istniejąca droga powiatowa Nr 1647B Dubiny - Postołowo klasy technicznej Z, w liniach rozgraniczających 20 m (linia rozgraniczająca 10 m od osi drogi), szerokość jezdni 6 m, linia zabudowy 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi (13 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej, będącej jednocześnie granicą opracowania),
 - b) **KDW-D** - postulowana droga wewnętrzna klasy D, której przebieg dostosowany będzie do przyszłego ewentualnego podziału terenu, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z poszerzeniem do 20 m w celu wykonania placów do zawracania 20x20 m, szerokość jezdni 6 m, linie zabudowy - 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej; dopuszcza się wykonanie innych dróg wewnętrznych do obsługi obszaru objętego planem w zależności od podziału terenu na działki budowlane, z dopuszczeniem lokalizacji zjazdów, które należy wykonać zgodnie z przepisami szczególnymi oraz po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi na ich lokalizację,
- 2) rozwiązania techniczne dróg należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, tj. rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. Poz. 124) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 poz. 1422), zachowując wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 3) powiązania zewnętrzne stanowią droga powiatowa Nr 1647B i droga wojewódzka Nr 685 Zabłudów - Narew - Hajnówka - Kleszczele leżące poza granicami opracowania;
- 4) wskaźniki parkingowe w ilości:
 - a) dla samochodów osobowych nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych, z zapewnieniem miejsc postojowych dla niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, zlokalizowanych na własnym terenie,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych w sukcesywnym dostosowaniu do potrzeb własnych oraz interesantów;
- 5) określony w rysunku planu rozrząd infrastruktury technicznej ma charakter orientacyjny i zostanie ustalony ostatecznie w projektach budowlanych dróg i uzbrojenia.

§ 16. Ustala się zasady w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną, energię cieplną, gaz oraz systemu usług telekomunikacyjnych** na warunkach określonych w ust. 1-4.

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

- 1) w zależności od wielkości zapotrzebowanej mocy na opracowywanym terenie:
 - a) z istniejącej stacji transformatorowej, po dostosowaniu jej w razie potrzeby do nowych warunków pracy i wybudowaniu w niezbędnym zakresie linii NN do projektowanych obiektów,

- b) po zrealizowaniu stacji transformatorowych i linii SN 15 kV zasilających te stacje (od najbliższej istniejącej linii SN 15 kV) oraz linii NN w niezbędnym zakresie; lokalizacji stacji transformatorowych, linii SN 15 kV i nn powinna być ustalona na etapie projektu budowlanego, z zachowaniem aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych;
- 2) odległość sytuowania zabudowy od istniejącej linii SN 15 kV napowietrznej - 7 m od osi przy linii wykonanej przewodami nieizolowanymi lub 5 m przy linii z przewodami izolowanymi; odległość zabudowy od linii nn - 3 m;
- 3) odległość nasadzenia drzew:
- a) od linii elektroenergetycznych napowietrznych NN - 2 m od osi linii,
- b) od linii elektroenergetycznych napowietrznych SN 15 kV - 5 m od osi linii,
- c) od linii elektroenergetycznych kablowych, co najmniej 1,5 m od osi linii;
- 4) pozostawienie istniejących urządzeń elektroenergetycznych, tj. linii SN 15 kV, stacji transformatorowej i linii NN, z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu, na warunkach gestora sieci oraz zachowaniem przepisów szczególnych;
- 5) na terenach, tam gdzie jest to możliwe - zachowanie istniejącej sieci, dostosowując ją do nowych warunków pracy;
- 6) budowa, przebudowa i rozbudowa urządzeń elektroenergetycznych powinna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na warunkach gestora sieci.

2. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną**, w zależności od wielkości zapotrzebowania ciepła, ustala się według własnych rozwiązań, przy preferencji ekologicznych nośników (np.: gaz, energia elektryczna, biomasa) lub źródeł energii odnawialnej np. solary, pompy ciepła itp.

3. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się według indywidualnych rozwiązań (np. LNG), a w okresie perspektywicznym, po zrealizowaniu systemu gazowniczego w mieście Hajnówka - ewentualne wykorzystanie tego nośnika energii.

4. W zakresie **systemu usług telekomunikacyjnych** ustala się:

- 1) przyłączenie potencjalnych abonentów do systemu telekomunikacyjnego z istniejącego systemu w gminie, po rozbudowie w stosownym zakresie, na warunkach gestora sieci, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 2) przy tworzeniu zagospodarowania terenu poszczególnych działek należy uwzględnić istniejące sieci i urządzenia telekomunikacyjne lub przebudować na warunkach gestora sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych, pod warunkiem, że nie koliduje to z podstawową funkcją terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 17. Ustala się zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków komunalnych i wód opadowych oraz usuwania odpadów stałych, na warunkach określonych w ust. 1-3.

1. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów komunalnych, technologicznych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków określonych przez zarządcę sieci wodociągowej;
- 2) realizacja projektowanej sieci oraz przyłączy poszczególnych obiektów do tej sieci, na terenie objętym planem, zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody w przypadku niewystarczającej wydajności istniejącego wodociągu.

2. W zakresie odprowadzenia **ścieków komunalnych i wód opadowych** ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do istniejącego w drodze kanału sanitarnego i dalej do oczyszczalni ścieków w Hajnówce;

- 2) realizację przyłączy poszczególnych obiektów do sieci kanalizacyjnej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę urządzeń kanalizacyjnych;
- 3) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci, oraz z przepisami odrębnymi;
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 5;
- 5) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych szczelnych powierzchni dróg, parkingów, placów i innych terenów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, z których następuje splukiwanie substancji ropopochodnych i innych, mogących stanowić trwałe źródło zanieczyszczenia gruntu, należy ująć w sieć kanalizacji deszczowej i oczyścić w urządzeniach podczyszczających w stopniu określonym przepisami szczególnymi, przed wprowadzeniem do gruntu lub ciekłu wodnego;
- 6) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów, terenów zielonych i innych o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo, bezpośrednio do gruntu na własny, nieutwardzony teren w sposób uniemożliwiający ich spływ na grunty sąsiednie poprzez zachowanie powierzchni przepuszczalnych, odpowiednie ukształtowanie terenu; Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na własnym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo - wodnych.
- 7) dopuszcza się odprowadzenie podczyszczonych wód opadowych do cieków naturalnych, kanałów lub rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach określonych przez ich zarządców;
- 8) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

3. 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 lub kontenerów na odpady stałe zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych, dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych;
- 3) prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów wraz z organizacją ich odbioru według rozstrzygnięć Rady Gminy Hajnówka;
- 4) odpady przemysłowe oraz inne odpady niebezpieczne należy deponować zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 18. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, tereny te pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania.

Rozdział 11

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

§ 19. W związku z uchwaleniem planu nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów stanowiących własność komunalną gminy.

Rozdział 12

Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze

§ 20. Przeznacza się na cele nierolnicze ogółem 8,7873 ha gruntów rolnych, położonych w obrębie geodezyjnym Dubiny, gmina Hajnówka, w tym: 0,6067 ha R klasy IVb, 1,6990 ha Ps klasy V, łącznie 3,9984 ha R klasy V, łącznie 2,4532 ha R klasy VI i 0,03 ha klasy N.

Rozdział 13**Wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej**

§ 21. Ustala się następujące wymagania w zakresie obrony cywilnej:

- 1) wszystkie projektowane obiekty budowlane przeznaczone do stałego zamieszkiwania i pracy dla więcej niż 15 osób, winny mieć opracowany projekt adaptacji piwnic na ukrycia ochronne, stanowiący integralną część projektu budowlanego;
- 2) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchamiania i eksploatacji w sytuacjach kryzysowych;
- 3) oświetlenie zewnętrzne dróg i budynków przystosować do wygaszania;
- 4) projekty budowlane obiektów, o których mowa w pkt 1 podlegają uzgodnieniu z Wydziałem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku, który na wniosek inwestora określi szczegółowe wymagania, stosownie do projektowanego obiektu budowlanego.

§ 22. Ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) zabudowę należy zlokalizować, zaprojektować, zrealizować i użytkować zgodnie z przepisami budowlanymi, a w szczególności z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków, innych obiektów budowlanych oraz terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów przeciwpożarowych oraz zaprojektowanie dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) obowiązek uzgadniania projektów budowlanych pod względem ochrony przeciwpożarowej w zakresie i na zasadach określonych w obowiązujących przepisach.

**DZIAŁ III
POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

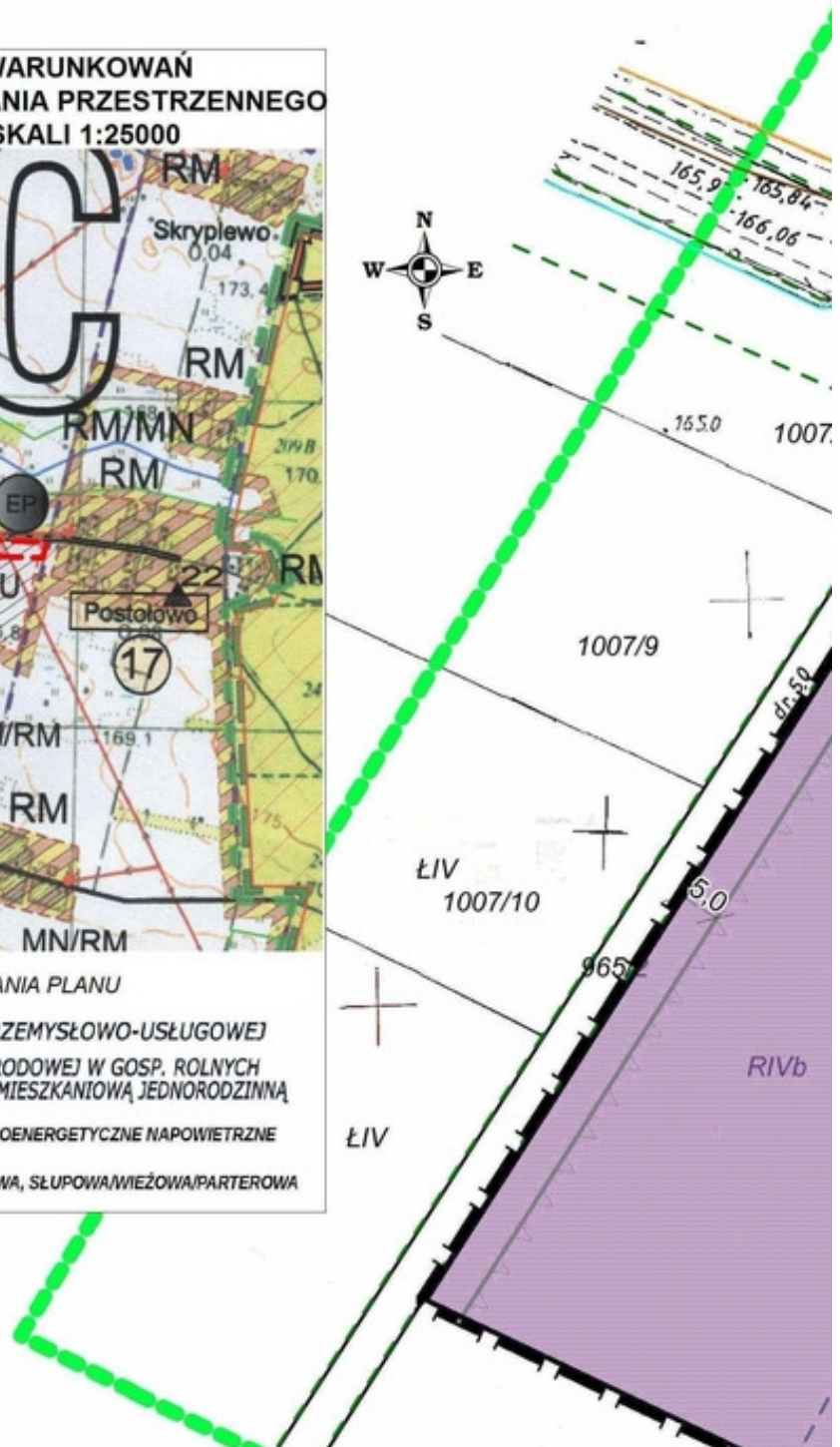
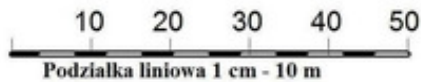
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Hajnówka.

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

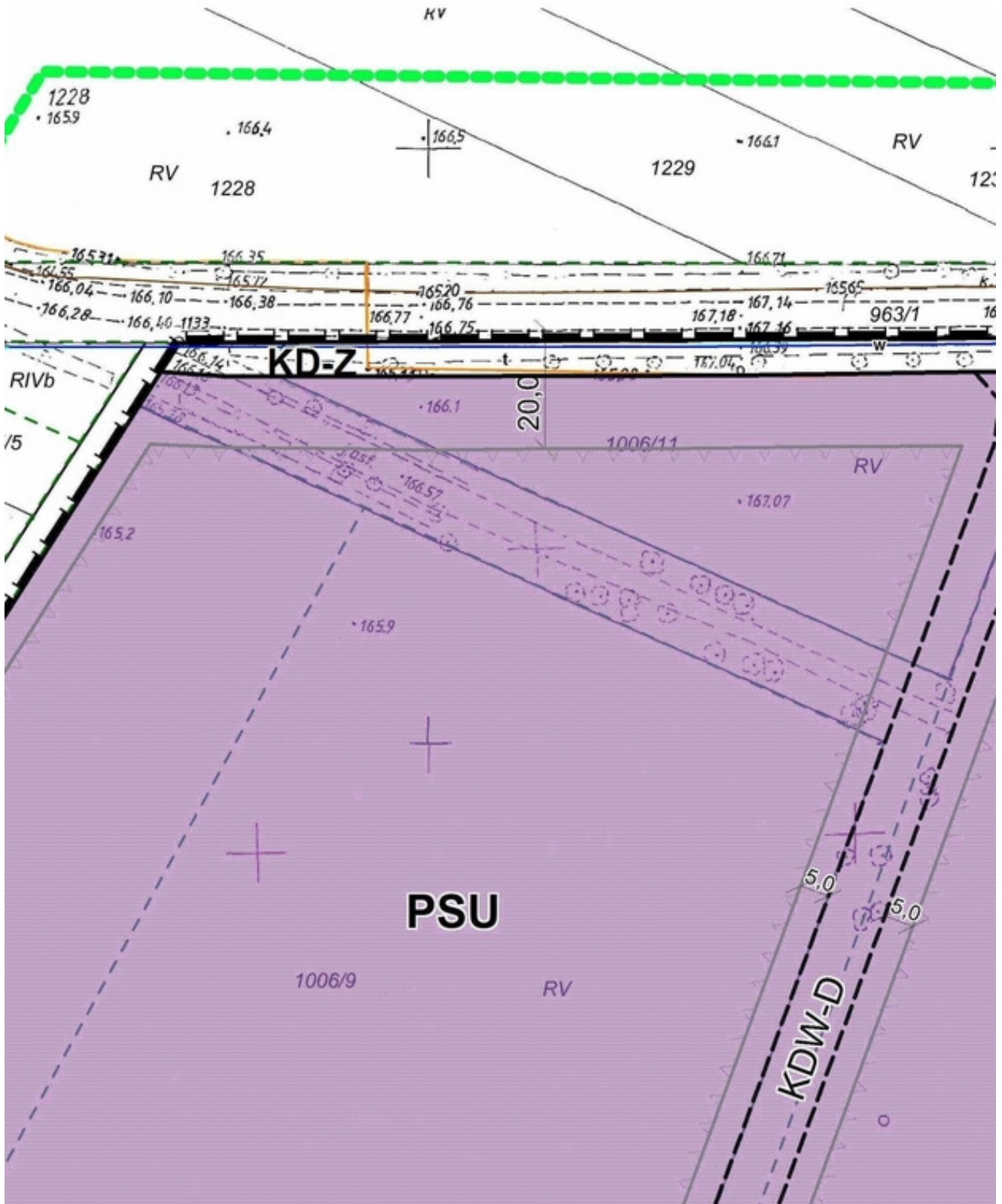
Wiceprzewodniczący Rady
Włodzimierz Golonko

MIEJSCOWY PLAN CZĘŚCI GMINY HA

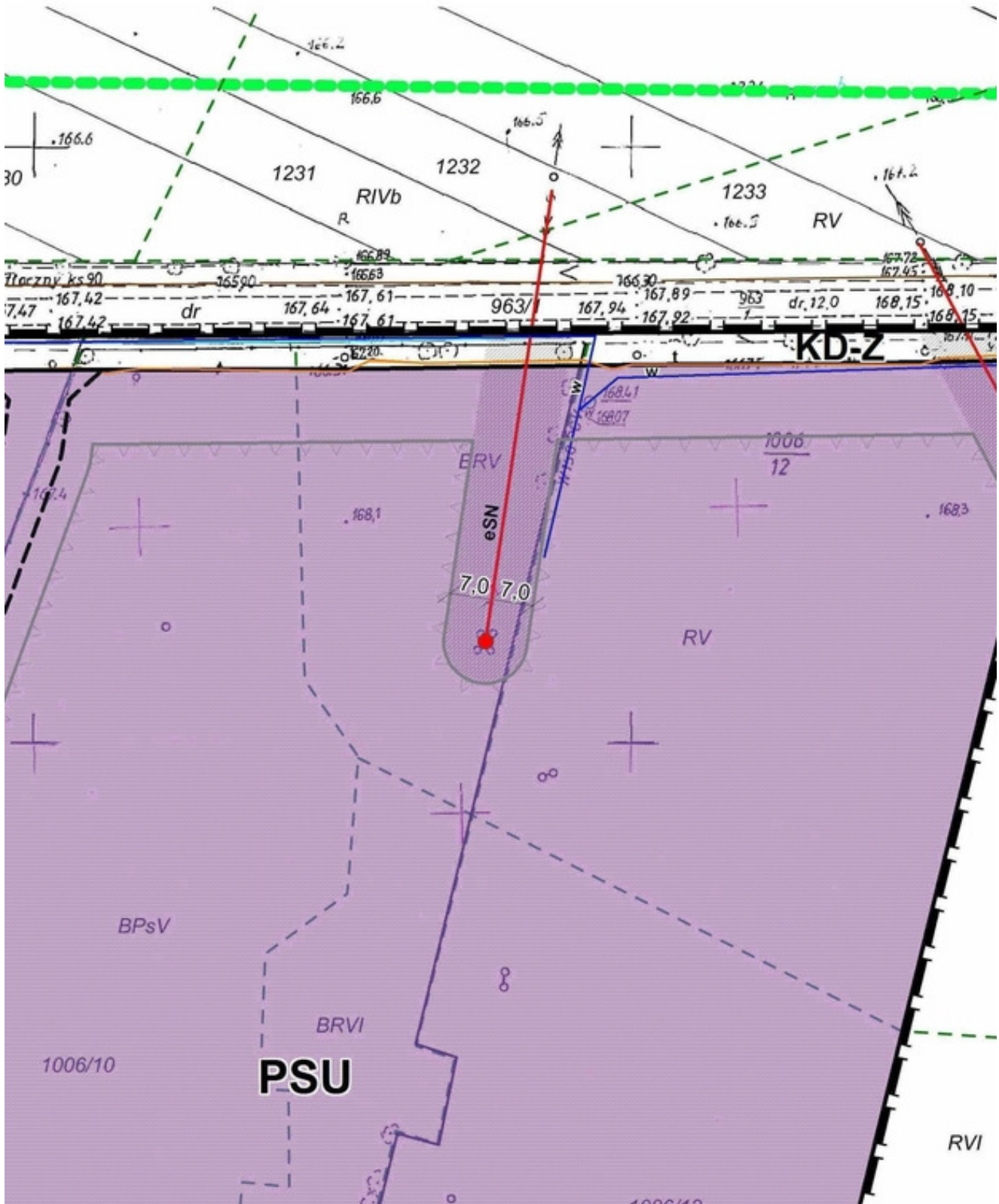
SKALA 1:1000



ZAGOSPODAROWANIE JUNÓWKA W OBRĘBIE

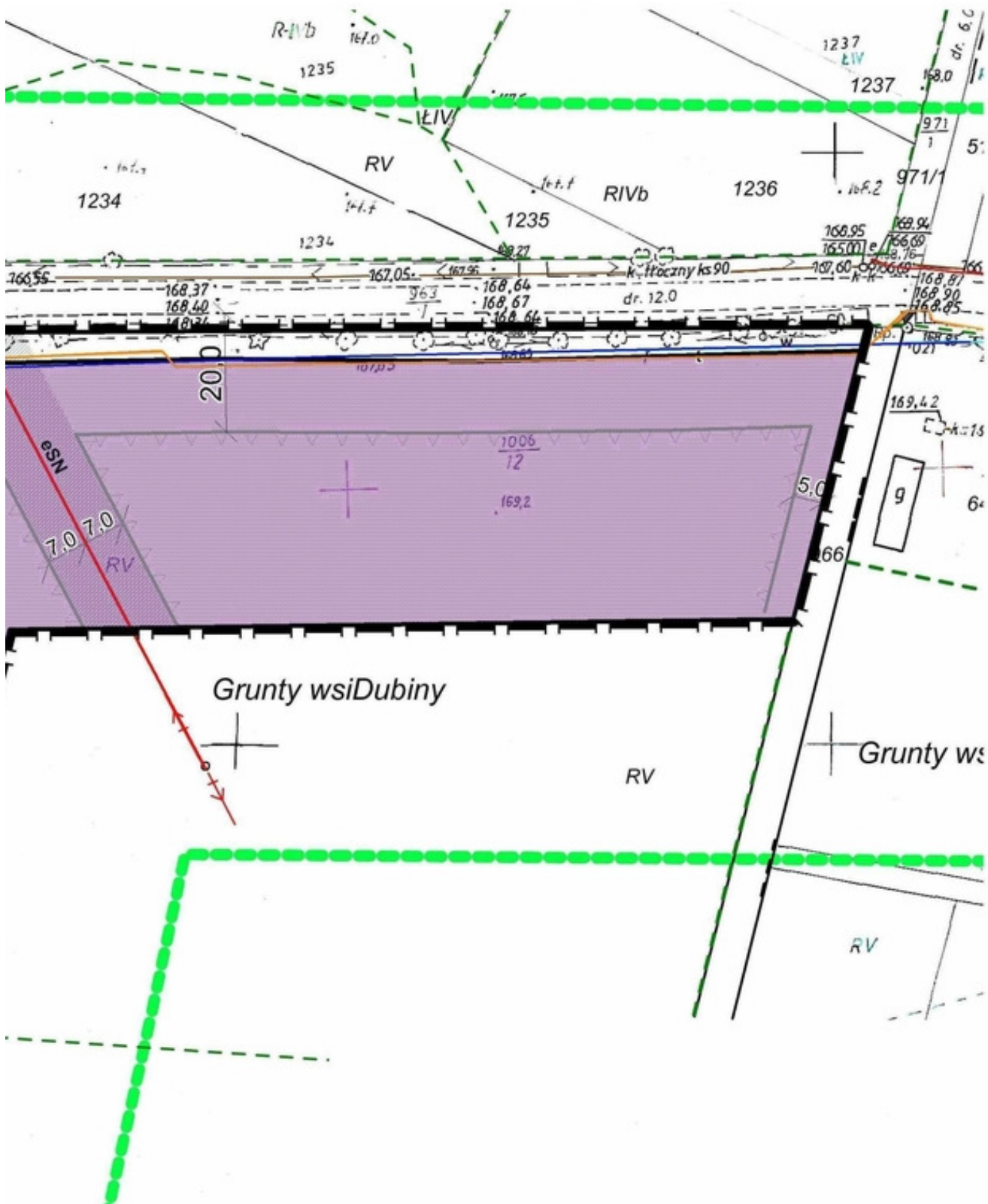


ANIA PRZESTRZEN BIE GRUNTÓW WSI



NEGO DUBINY

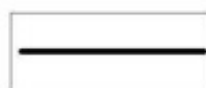
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIII/144/17
Rady Gminy Hajnówka
z dnia 23 czerwca 2017r.



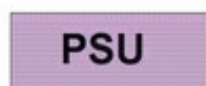
LEGENDA



GRANICA OPRACOWA



LINIE ROZGRANICZAJĄCE



TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁU I PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ



TERENY PRZEZNACZONE NA PROJEKTOWANIE DROGI POWIATOWEJ NR 1647B



TERENY PROPOZYCJONOWANE



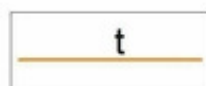
BARIERY NIEPRZEKRAČALNE



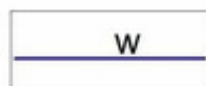
LINIA ELEKTROENERGETYCZNA Z PASEM OCHRONNYM



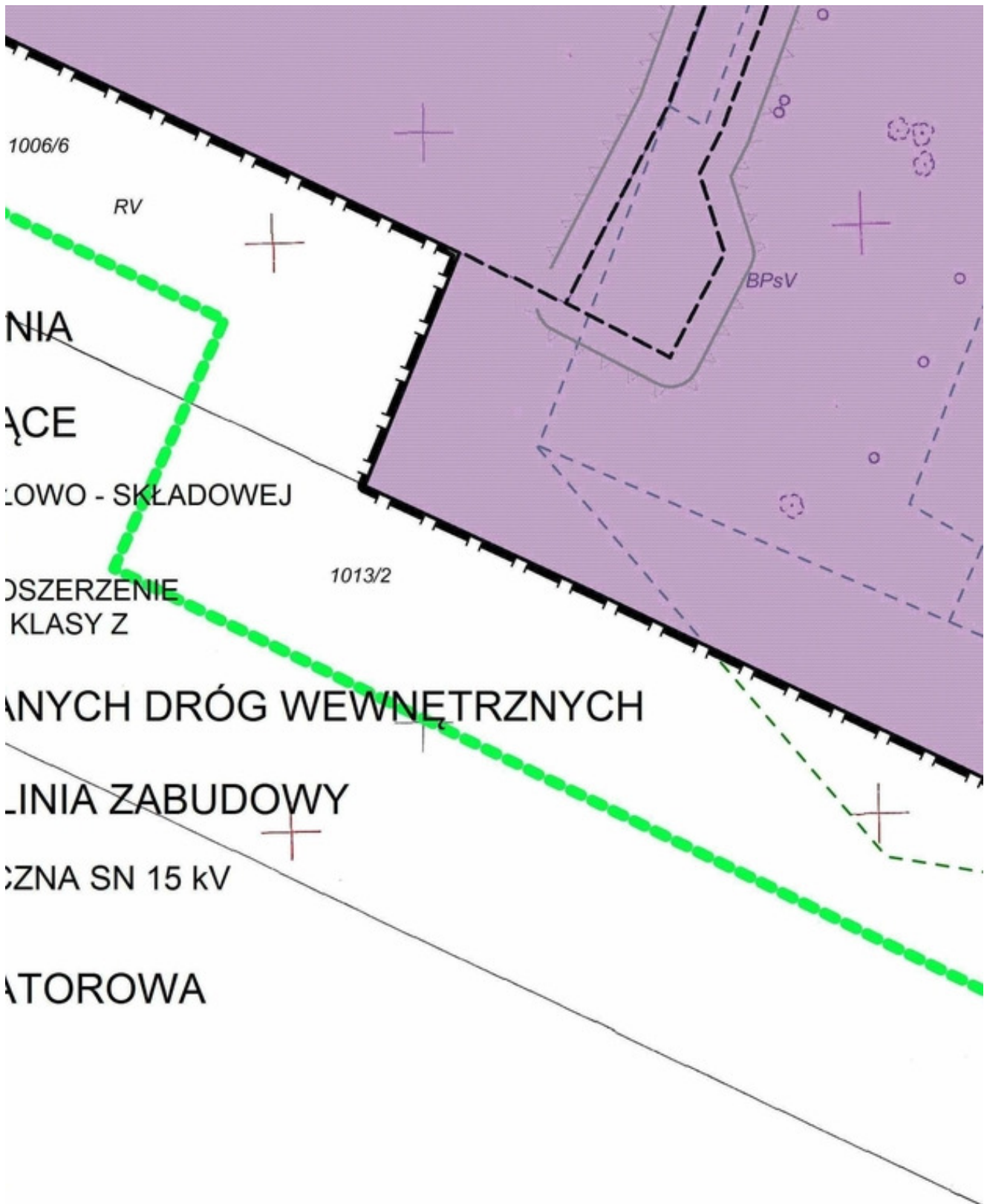
STACJA TRANSFORMACYJNA

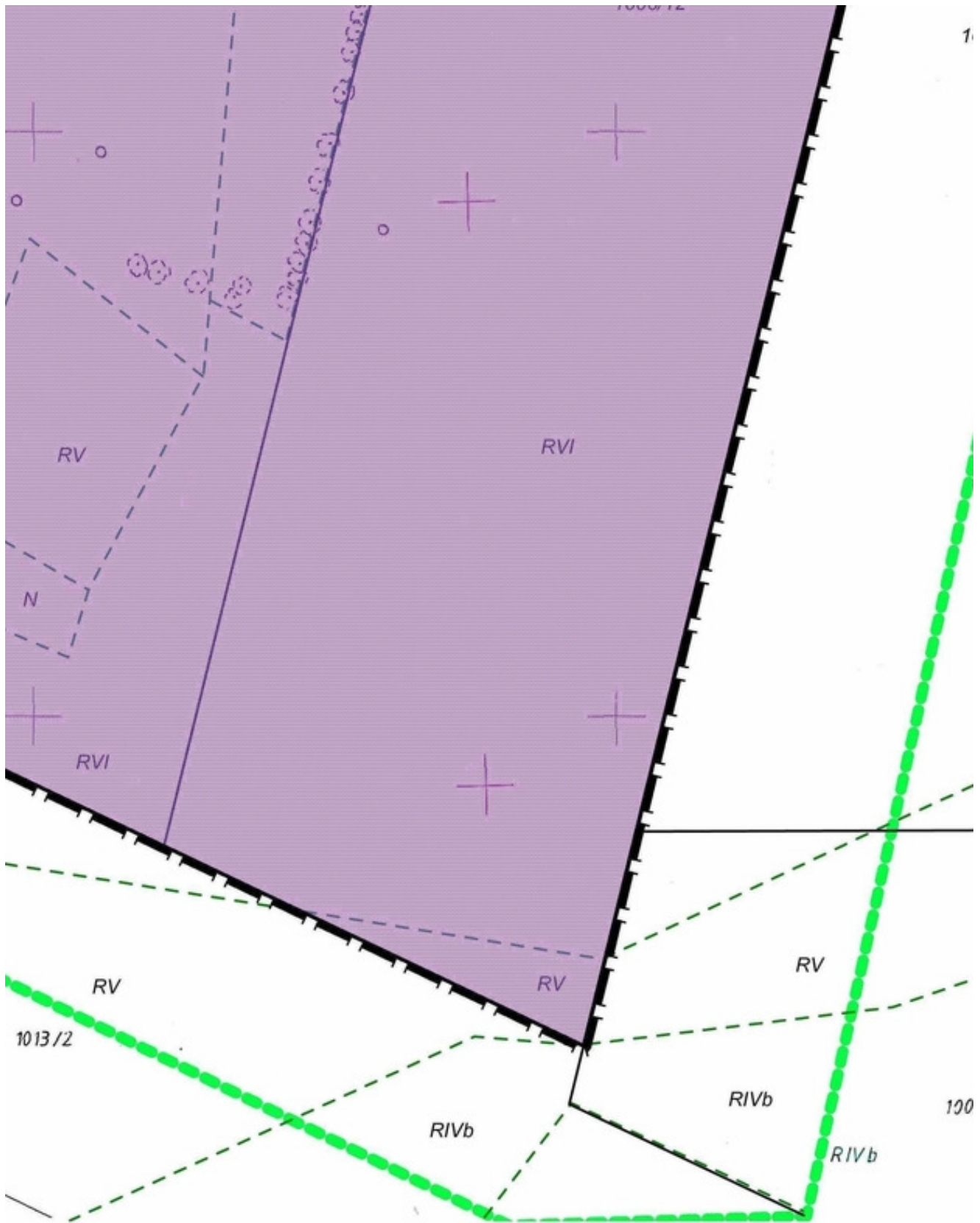


LINIA TELEFONICZNA



SIEĆ WODOCIĄGOWA





001/4



6/5

WTÓRNIK MAPY

Oznaczenie kancelaryjne zgłoszenia pracy geodezyjnej	
Skala mapy	1:1000
Nr mapy	256.134.111,112,113,114
Miejscowość	Dubiny
Jednostka ewidencyjna	
Obręb ewidencyjny	
Nazwa układu współrzędnych	
Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji	
Oznaczenie i informacje o służebnościach gruntowych mających wpływ na zagospodarowanie gruntów, zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji	
Oznaczenie i symbol konturu użytku gruntowego, który nie jest ujawniony w bazie danych ewidencji gruntów i budynków	
<p>GEOGLOBE USŁUGI GEODEZYJNO KARTOGRAFICZNE <i>Mirosław Gryka</i> 17-200 Hajnówka ul. Łąkowa 30 NIP 543-171-99-51 Reg. 361061080</p> <p>GEODETA UPRAWNIONY Św. nr 5262 <i>Aleksander Boroda</i></p>	

Informacja o punktach osnowy podstawowej i szczegółowej w granicach opracowania

Nr pkt.	Opis

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/144/17

Rady Gminy Hajnówka

z dnia 23 czerwca 2017 r.

**STWIERDZENIE, ŻE MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI
GMINY HAJNÓWKA W OBRĘBIE GRUNTÓW WSI DUBINY, NIE NARUSZA USTALEŃ
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY HAJNÓWKA**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Hajnówka stwierdza, że miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Hajnówka w obrębie gruntów wsi Dubiny, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hajnówka” uchwalonego uchwałą Nr XXX/130/17 Rady Gminy Hajnówka z dnia 10 kwietnia 2017 r.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/144/17

Rady Gminy Hajnówka

z dnia 23 czerwca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY
HAJNÓWKA W OBRĘBIE GRUNTÓW WSI DUBINY
w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach:
od 28 października do 18 listopada 2016 r. i 14 dni po jego wyłożeniu**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Hajnówka stwierdza, że w okresie wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym okresie po jego wyłożeniu, uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXIII/144/17

Rady Gminy Hajnówka

z dnia 23 czerwca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PROJEKCIE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY
HAJNÓWKA W OBRĘBIE GRUNTÓW WSI DUBINY
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Hajnówka,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Hajnówka stwierdza, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Hajnówka, będą realizowane z dochodów własnych oraz innych źródeł finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, na podstawie uchwalanych rocznych planów inwestycyjnych gminy Hajnówka.