

## UCHWAŁA NR IV/25/2019

### RADY GMINY AUGUSTÓW

z dnia 01 lutego 2019 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1994, ze zm.), art. 6 ust. 1 i art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z uchwałą nr XXII/168/2017 Rady Gminy Augustów z dnia 12 października 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów i zmianami wprowadzonymi uchwałami: nr XXIII/175/2017 Rady Gminy Augustów z dnia 18 grudnia 2017 roku, nr XXVI/217/2018 Rady Gminy Augustów z dnia 18 czerwca 2018 roku i nr IV/24/2019 Rady Gminy Augustów z dnia 01 lutego 2019 roku oraz stwierdzając, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Augustów, uchwalonego uchwałą nr XIII/100/2016 Rady Gminy Augustów z dnia 30 czerwca 2016 roku, Rada Gminy Augustów uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1**

##### **Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000, określonym na załącznikach nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5 zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 22,318 ha.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1.
4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu stanowiący załączniki: nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 i nr 5 oraz:
  - 1) załącznik nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 7 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
5. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne nie podlegające ochronie prawnej, położone na terenach określonych w §22 ÷ §25, §31 ÷ §34.
6. Podstawę sporządzenia planu stanowią:
  - 1) uchwała nr XXII/168/2017 Rady Gminy Augustów z dnia 12 października 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałami: nr XXIII/175/2017 Rady Gminy Augustów z dnia 18 grudnia 2017 roku, nr XXVI/217/2018 Rady Gminy Augustów z dnia 18 czerwca 2018 roku i nr IV/24/2019 Rady Gminy Augustów z dnia 01 lutego 2019 roku;
  - 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów, uchwalone uchwałą Nr XIII/100/2016 Rady Gminy Augustów z dnia 30 czerwca 2016 roku.

7. Plan sporządza się, m.in. w celu stworzenia warunków sprzyjających lokowaniu przedsięwzięć gospodarczych oraz pobudzeniu i wspieraniu inwestycji, zgodnie z polityką rozwoju gminy Augustów poprzez:
  - 1) zwiększenie terenów inwestycyjnych związanych z rozwojem gospodarczym gminy;
  - 2) rozwój innowacyjnych, wysokich technologii mających wpływ na rozwój przedsiębiorczości;
  - 3) rozwój sektora nowoczesnych usług, w tym: usług badawczo – inowacyjno – rozwojowych;
  - 4) stworzenie warunków do rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i rolniczej.
  
8. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:
  - 1) ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
  - 2) ustalenie zasad kształtowania zabudowy i form ochrony terenów, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przeznaczonych pod różne rodzaje zabudowy wraz z systemem komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 4) kształtowanie ładu przestrzennego;
  - 5) łagodzenie konfliktów przestrzennych.
  
9. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów wraz z rysunkiem planu, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
  - 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Augustów, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
  - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na kopii map zasadniczych w skali 1:1000, stanowiący załączniki: nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5 do niniejszej uchwały;
  - 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
  - 5) **budynkach i budowlach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę zagrodową, takie jak: budynki gospodarcze, garażowe, szklarnie, ogrody zimowe, altany, wiaty rekreacyjne i wiaty gospodarcze;
  - 6) **budynkach i budowlach towarzyszących** – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające zabudowę produkcyjną i usługową, takie jak: magazyny, wiaty magazynowe, place składowe, manewrowe, przeładunkowe, parkingowe, komunikacja wewnętrzna, wagi, dyżurki, maszty o charakterze technicznym (nie dotyczy bazowych stacji telefonii komórkowej i elektrowni wiatrowych), stacje transformatorowe, przepompownie, przepusty, zbiorniki itp. oraz wszelkie urządzenia techniczne, technologiczne i terenowe związane z przeznaczeniem terenu;
  - 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej w przedziale od 0<sup>0</sup> do 15<sup>0</sup>, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynku takich jak: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, świetlik;
  - 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 10) **wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć udział powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej mierzonej po zewnętrznym obrysie budynków) w powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 11) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej i podziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nią na głębokość do 1,20 m: gzymsów, pilastrów, ryzalitów, żaluzji zewnętrznych, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp, podestów oraz stacji transformatorowych, obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej;
- 12) **przepisach odrębnych i szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu;
- 14) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym i jest dopuszczone na danym terenie na warunkach ustalonych w planie;
- 15) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu, ściśle z nim związane, które je uzupełnia lub wzbogaca na warunkach określonych w planie;
- 16) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach ustawy Prawo budowlane;
- 17) **powierzchni utwardzonej** – należy przez to rozumieć powierzchnię na działce budowlanej, zajmowaną przez komunikację wewnętrzną oraz inne urządzenia terenowe nie stanowiące terenu biologicznie czynnego;
- 18) **pasie technologicznym linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć obszar o szerokości 15,0 m (po 7,50 m po obu stronach osi napowietrznej linii 15 kV), wyznaczony dla linii elektroenergetycznej w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa oraz umożliwiający dostęp gestora do sieci, w którym obowiązują ograniczenia wprowadzone w ustaleniach planu lub wynikają z przepisów odrębnych;
- 19) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywołana przez tą działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) **urządzeniach służących utrzymaniu porządku** – należy przez to rozumieć: śmietniki, trzepaki, osłony;
- 21) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć gęstą zielenią pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, izolującą w szczególności zabudowę produkcyjną i zabudowę usługową od terenów mieszkaniowych, stanowiącą pas zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimnozielonych); nasadzenia zielenią wysoką winny być uzupełnione zielenią średniowysoką, a w doborze gatunkowym kierować się kryterium odporności, m.in. na zanieczyszczenia produkcyjne i komunikacyjne, trwałości oraz walorami kompozycyjnymi;
- 22) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka przy obiektach budowlanych lub na wyodrębnionych terenach, która pełni funkcje estetyczne, stanowi harmonijne uzupełnienie zabudowy kubaturowej, podkreśla jej walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne;
- 23) **zabudowie usługowej i rzemiośle nieuciążliwym** – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność

- służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 24) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w których wytwarza się dobra materialne na skalę przemysłową, a także magazyny, bazy, składy, handel hurtowy lub specjalistyczny;
- 25) **terenie ogniw fotowoltaicznych** – należy przez to rozumieć teren przeznaczony do lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW wraz infrastrukturą techniczną, towarzyszącą i inną zabudową niezbędną do funkcjonowania i strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, o której mowa w art. 15 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
10. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.
11. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenie terenów określone symbolami przeznaczenia terenów;
  - 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 15kV;
  - 6) pas zieleni izolacyjnej;
  - 7) wymiarowanie w metrach.
12. Oznaczenia graficzne na rysunku planu obowiązują w zakresie ustalonym w treści niniejszej uchwały.
13. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu pełnią funkcję informacyjną.

**§ 2.** W niniejszym planie stosownie do problematyki określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – §7;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – §8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – §9;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – §10;
- 5) 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – §11;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – §12;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – §13;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – §14;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – §15;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – §16;

- 11) ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – §17;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – §18;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – §19;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – §20;
- 15) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – §21;
- 16) ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu – §22 ÷ §34;
- 17) ustalenia dotyczące przepisów ochrony przeciwpożarowej – §35;
- 18) ustalenia dotyczące przepisów o obronie cywilnej – §36.
- 19) ustalenia końcowe – §37÷§39.

**§ 3.** Nie określa się, ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - tereny położone w granicach planu nie podlegają ochronie konserwatorskiej i nie występują na nich obiekty wpisane do rejestru zabytków, czy też gminnej lub wojewodskiej ewidencji zabytków;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) ustaleń dotyczących terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **R** – tereny rolnicze;
- 5) **ZL** – tereny lasów;
- 6) **Wr** – teren rowu melioracyjnego;
- 7) **KD-GP** – teren drogi publicznej klasy GP (głównej ruchu przyśpieszonego);
- 8) **KD-Z** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 9) **KD-L** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 10) **KD-D** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 11) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

**§ 5.** Dla terenów, o których mowa w §4 pkt 1÷4 ustala się przeznaczenie dopuszczalne i przeznaczenie uzupełniające oraz warunki dopuszczenia lub uzupełnienia na zasadach ustalonych w niniejszej uchwale.

**§ 6.** Ustalenie przeznaczenia terenu podstawowego i dopuszczalnego oznacza równorzędność danych przeznaczeń terenu, przy czym przeznaczenia te mogą występować łącznie w dowolnych proporcjach lub pojedynczo (przeznaczenie podstawowe – 100% lub przeznaczenie dopuszczalne – 100%).

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem**

§ 7. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone w Rozdziale 3 oraz na rysunku planu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenów i realizację zabudowy na terenach wyznaczonych w planie, w nawiązaniu do zagospodarowania terenów sąsiednich oraz zgodnie z ich ustaleniami planu;
- 2) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) architektura nowych obiektów budowlanych powinna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;
- 4) postulowaną formą kształtowania budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej są wysokie dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- 5) lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej od strony drogi, natomiast budynków gospodarczych i garażowych w głębi działki; dopuszcza się z licowanie ściany budynku usługowego lub garażowego ze ścianą budynku mieszkalnego;
- 6) postulowaną formą kształtowania zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej są proste formy budynków z dachami płaskimi lub jedno lub dwuspadowymi, bez ograniczeń konstrukcyjnych i technologicznych, chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych przyjmować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 9) na obszarze objętym planem stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne, zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i starszych oraz zabezpieczenia przed powodzią i suszą;
- 10) zasady ochrony krajobrazu określono w ustaleniach szczegółowych uchwały, poprzez określenie się zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) podstawą ustaleń niniejszego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, rozumiana zgodnie z przepisami ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz prowadzenia działalności uciążliwej, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz składowania, recyklingu i przetwarzania pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz zbierania i przetwarzania złomu;
- 6) dopuszcza się czasowe przetrzymywanie lub gromadzenie odpadów powstałych w wyniku działalności wytwórcy odpadu - przed transportem tych odpadów do miejsc składowania, odzysku lub unieszkodliwiania;
- 7) część działki nr ew. 46/16 objęta niniejszym planem we wsi Mazurki wraz z przyległym fragmentem drogi (załącznik nr 1) położona jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu

- „Dolina Rospudy”, zwanego dalej „Obszarem”, którego funkcjonowanie reguluje uchwała nr XII/90/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Rospudy” (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2015 roku, poz. 2118, zm. 2018 roku, poz. 2909) obowiązują zakazy wynikające z powyższej uchwały;
- 8) pozostały obszar zawierający się w granicach niniejszego planu nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody;
  - 9) dla terenu o którym mowa w pkt 7, ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska i przyrody, a w szczególności czynną ochronę ekosystemów Obszaru i ustala się zagospodarowanie terenu w granicach planu na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych i uchwale jak w pkt 7;
  - 10) realizację zasady zrównoważonego rozwoju poprzez następujące działania:
    - a) przestrzeganie wartości progowych poziomów hałasu, natężenia pola elektrycznego i pola magnetycznego w środowisku zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
    - b) nakaz korzystania i ochrony wód – zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - c) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji realizacji infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej, miejsc postojowych i parkingowych oraz obiektów małej architektury;
    - d) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
    - e) wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej (na terenach P i U), o której mowa w §1 ust. 9 pkt 21, w formie zieleni ograniczającej rozprzestrzenianie się hałasu i wibracji w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych (położonych poza granicami opracowania planu), wysokość zieleni – zgodnie z przepisami odrębnymi, zieleń nie może zasłaniać działki sąsiedniej i utrudniać jej zagospodarowania, nasadzenia zieleni powinny nastąpić niezwłocznie po uzyskaniu pozwolenia na budowę i zgłoszeniu budowy;
    - f) zakaz wprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
    - g) ogrzewanie budynków ze źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń oraz źródeł energii odnawialnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania, które powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
    - h) gromadzenie i składowanie odpadów stałych w miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - i) zbieranie i przetwarzanie odpadów z terenu 2P (działki nr ew.: 637, 640, 641) w oparciu o decyzję znak: DOS-II.7244.10.2015 wydaną przez Marszałka Województwa Podlaskiego w Białymstoku w dniu 30 listopada 2015 roku i przepisy odrębne;
    - j) stosowanie nowoczesnych, wysokich technologii produkcji przemysłowych, spełniających wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, odprowadzanych ścieków i odpadów;
  - 11) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
  - 12) nakaz lokalizowania zakładów produkcyjnych i obiektów usługowych w taki sposób, aby nie stanowiły one uciążliwości dla mieszkańców, w szczególności w zakresie hałasu, odorów oraz gospodarki odpadami;
  - 13) w granicach opracowania planu występują:
    - a) urządzenia melioracji wodnych – urządzenia drenarskie:

- Mazurki – załącznik nr 1,
- Janówka – Załącznik nr 2 i nr 3,

b) urządzenia melioracji wodnych – rów melioracyjny: Rutki Nowe – załącznik nr 4;

- 14) ochronę urządzeń melioracji wodnych, o których mowa w pkt 13, w tym utrzymanie drożności rowów melioracyjnych poprzez odpowiednie zagospodarowanie działek oraz obowiązek zapewnienia dostępu do rowów niezbędnego do ich eksploatacji, z dopuszczeniem przebudowy rowów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) zakaz niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych;
- 16) wszelkie przekształcenia systemu melioracji wymagają przeprowadzenia postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych, z zachowaniem zasad gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;
- 18) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, przy wykluczeniu urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbiny wiatrowych);
- 19) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 20) lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP w Warszawie;
- 21) w granicach opracowania planu nie występują: tereny uzdrowiskowe, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

**§ 10.** W zakresie ochrony krajobrazu ustala się:

- 1) zachowanie istniejących lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL (załącznik nr 1 – Mazurki), 2ZL (załącznik nr 5 – Żarnowo Pierwsze), stanowiących ważny element kształtowania powierzchni biologicznie czynnej dla istniejących i projektowanych zakładów produkcyjnych i krajobrazu oraz mikroklimatu wsi;
- 2) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz prowadzenia działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 3) zagospodarowanie i uzupełnienie zieleni terenów niezabudowanych i nieutwardzonych;
- 4) przestrzeganie ustaleń dotyczących przeznaczenia i zagospodarowania terenów wyodrębnionych w planie.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów – obowiązują w szczególności Przepisy ogólne zawarte w niniejszym Rozdziale oraz Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu Rozdziału 3.

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” w granicach określonych na rysunku planu wsi Mazurki (załącznik nr 1) – dla którego obowiązują zakazy zawarte w uchwale nr XII/90/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie



- wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Rospudy” i późniejszej zmianie uchwały;
- 2) granice Specjalnej Strefy Ekonomicznej (załącznik nr 1, nr 2, nr 4 i nr 5) – obowiązują przepisy odrębne;
  - 3) pas strefy technologicznej linii elektroenergetycznych SN (załącznik nr 1 i nr 5) – obowiązują ustalenia §14 pkt 8;
  - 4) w odniesieniu do sieci gazowych (załącznik nr 5) – obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi – Rozdział 3, przy czym nie ustala się górnych parametrów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowią równocześnie linię podziału wewnętrznego terenu;
- 4) podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki nie posiadają dostępu do drogi publicznej, rozumianego zgodnie przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) podziały geodezyjne nie mogą wymuszać budowy nowych zjazdów z drogi krajowej, obsługę komunikacyjną działek zapewnić z dróg publicznych niższych kategorii lub z dróg wewnętrznych; ustala się następujące warunki scalania:
  - a) scalone działki powinny być położone w granicach tego samego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - b) dopuszcza się łączenie działek w ramach jednej własności pod zagospodarowanie i przeznaczenie terenu pod pożądaną funkcję terenu przez jednego inwestora celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych;
- 6) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających dla dróg publicznych nie mniejsze niż 10 m x 10 m, a dla dróg wewnętrznych nie mniejsze niż 5 m x 5 m;
- 7) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego zawarty w przedziale od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) na wszystkich terenach w granicach opracowania planu zabrania się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) o dopuszczalności lokalizacji zabudowy produkcyjnej (P) i zabudowy usługowej (U) przesądzają przepisy odrębne, w szczególności o ochronie środowiska, o ochronie przyrody, o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) w przypadku, gdy zasięg przestrzennej uciążliwości działalności gospodarczej na terenach produkcyjnych (P) i usługowych (U) w granicach obszaru będzie wykroczać poza obszar, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, dopuszcza się ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 4) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych tymczasowych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują, z planowanym przeznaczeniem terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 5) na wszystkich terenach objętych niniejszym planem zabrania się budowy:
  - a) biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
  - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;
  - c) elektrowni wiatrowych;
  - d) stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 6) w obiektach budowanych, w których będą umieszczone urządzenia wytwarzające ponadnormatywny hałas związany z technologią produkcji lub usług należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w pasie terenu o ograniczonych możliwościach usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe o szerokości 12 metrów od granicy lasu, określonego na rysunku planu (załącznik: nr 1 – Mazurki i nr 5 – Żarnowo Pierwsze) – obowiązują przepisy odrębne;
- 8) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej SN 15kV (tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN i 1P – załącznik nr 1 i tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2P, 4P, 5P, 1KD-GP, 3KD-L – załącznik nr 5):
  - a) nie należy lokalizować zabudowy, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwych służb energetycznych;
  - b) obowiązuje zakaz wykonywania nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,00 m;
  - c) dopuszcza się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku pojawienia się takich możliwości;
  - d) w przypadku likwidacji linii energetycznej ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, o których mowa wyżej tracą moc;
  - e) obowiązują przepisy odrębne, w szczególności ustawy Prawo energetyczne.

**§ 15.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) zewnętrzny układ komunikacyjny tworzą następujące istniejące i projektowane drogi:
  - a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego nr 16 odc. Ełk – Augustów: 1KD-GP – w granicach opracowania planu znajduje się jej niewielki fragment (rysunek planu – załącznik nr 4, nr 5);
  - b) droga publiczna klasy zbiorczej Z: 1KD-Z Raczki – Sucha Wieś – Janowka – Augustów Nr 2540B – w granicach opracowania planu znajduje się jej niewielki fragment (załącznik nr 3);
  - c) drogi publiczne klasy lokalnej L:
    - 1KDL: w granicach opracowania planu znajduje się jej niewielki fragment (załącznik nr 1);
    - 2KDL, 3KDL: w granicach opracowania planu znajdują się ich niewielkie fragmenty (załącznik nr 5);
  - d) droga publiczna klasy dojazdowej D: 1KD-D w granicach opracowania planu znajduje się niewielki fragment (załącznik nr 5);
  - e) drogi wewnętrzne: 1KDW (załącznik nr 1), 2KDW, 3KDW (załącznik nr 4);

- 2) drogi wewnętrznej obsługi komunikacyjnej na terenach budowlanych należy projektować zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, w szczególności z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisami p.pożarowymi;
- 3) zachowuje się istniejące zjazdy publiczne i zjazdy indywidualne;
- 4) konieczność zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji z zachowaniem następujących wskaźników:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 1mp/1 lokal mieszkalny lub lokal użytkowy;
  - b) zabudowa zagrodowa: 1mp/1 lokal mieszkalny lub lokal użytkowy, dla maszyn i sprzętu rolniczego w ilości wynikającej z zapotrzebowania;
  - c) usługi z zakresu: administracja, biura, serwisy naprawcze, obiekty usługowe i biurowe wielofunkcyjne – dla użytkowników: 1 mp/20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 2 mp/3 stanowiska pracy;
  - d) stacje paliw: dla użytkowników 1 mp/30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i 2 mp/3 stanowiska pracy;
  - e) stacje obsługi pojazdów, warszaty samochodowe, myjne samochodowe, salony samochodowe: dla użytkowników 2 mp/1 stanowisko obsługi i 2 mp/3 stanowiska pracy;
  - f) sklepy spożywcze, przemysłowe, budowlane: 1 mp/50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej (powierzchni sprzedaży), ale nie mniej niż 2 mp, 1 mp/dla samochodu ciężarowego i 1 mp/3 stanowiska pracy;
  - g) hurtownie: 1 mp/40 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, 1 mp/dla samochodu ciężarowego i 1 mp/3 stanowiska pracy;
  - h) magazyny, składy budowlane, centra ogrodnicze: 1 mp/200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, 1 mp dla samochodu ciężarowego / 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 mp/2 stanowiska pracy;
  - i) obiekty produkcyjne i produkcyjno – usługowe: 1 mp / 2 zatrudnionych + mp dla klientów – do ustalenia indywidualnego w zależności od charakteru działalności i generowanego ruchu klientów oraz transportu towarów – nie mniej niż 10 mp/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu;
- 5) miejsca postojowe zapewnić w liczbie podanej w pkt 4, przy czym za miejsce postojowe należy rozumieć również miejsce w garażu;
- 6) ustala się, że do powierzchni użytkowej, dla której określa się liczbę miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych;
- 7) w przypadku różnego przeznaczenia terenu albo różnej funkcji obiektu lub terenu łączna ilość miejsc postojowych powinna wynikać ze zsumowania miejsc postojowych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia lub funkcji;
- 8) w projektach budowlanych przewidzieć miejsca przeznaczone dla rowerów i motorów w ilości stosownej do potrzeb oraz wyposażyć je w niezbędne urządzenia;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) system zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną terenów budowlanych wymaga rozbudowy i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej na terenach objętych planem oraz budowy nowej infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację inwestycji celu publicznego, stanowiących infrastrukturę techniczną: sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linii elektroenergetycznych, telefonicznych i teleinformatycznych, sieci gazowych oraz innych przewiduje się głównie w pasach ciągów komunikacyjnych;

- 3) dopuszcza się lokalizację odcinków sieci i potrzebnych urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych niniejszym planem z wyłączeniem terenów lasów (1ZL – załącznik nr 1 i 2ZL – załącznik nr 5), pod warunkiem, że jest to uzasadnione optymalizacją rozwiązań technicznych;
- 4) budowę, przebudowę oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej na podstawie niniejszego planu w oparciu o przepisy odrębne oraz warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 5) na obszarze objętym planem przewiduje się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż mikroinstalacja w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 6) w zakresie zapotrzebowania w wodę:
  - a) pobór wody do potrzeb socjalno – bytowych z gminnych sieci wodociągowych – istniejących lub po ich rozbudowie;
  - b) średnicę nowo budowanej sieci wodociągowej nie mniejszą niż  $\varnothing$  90 mm;
  - c) na terenach produkcyjnych i usługowych dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody podziemnych, w szczególności do celów technologicznych i przeciwpożarowych oraz budowę zbiorników retencyjnych;
  - d) zakaz realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych (studni kopanych i wierconych) na potrzeby socjalno – bytowe na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, za wyjątkiem studni do celów gospodarczych (np. podlewania ogródków przydomowych, itp);
  - e) parametry sieci dla ochrony przeciwpożarowej zgodnie z normami i przepisami odrębnymi;
  - f) przy budowie nowych i przebudowie istniejących sieci nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
  - g) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) budowę sieci kanalizacji sanitarnej gminnej:
    - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min.  $\varnothing$  160 mm;
    - ciśnieniowej o średnicy kanałów min.  $\varnothing$  60 mm;
  - b) odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych i przemysłowych docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - c) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną, np. oczyszczalnie ścieków, zbiorniki szczelne z wywożeniem do oczyszczalni ścieków;
  - d) przyłącza do poszczególnych obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej realizować zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) wody opadowe i roztopowe z terenów produkcyjnych, usługowych, składowych, dróg i placów wewnętrznych utwardzonych, parkingów, szczelnych powierzchni o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi, ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, w taki sposób, aby spełniały wymogi ochrony środowiska, określone przepisach odrębnych;

- b) wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu na własny, nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie, poprzez odpowiednie ukształtowanie terenu, zastosowanie rozwiązań technicznych, takich jak: mały zbiornik retencyjny, wykorzystanie wód deszczowych do celów gospodarczych;
- c) zabrania się odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię;
- d) wyklucza się możliwość odprowadzania wód powierzchniowych z terenów przyległych do drogi krajowej do rowów przydrożnych (oprócz spływu naturalnego) oraz na jezdnię drogi krajowej;
- e) zabrania się odprowadzania wód opadowych z terenów przyległych do drogi krajowej do urządzeń sieci kanalizacji deszczowej służącej odwodnieniu drogi krajowej;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2P, 5P (załącznik nr 5) wyposażone są w sieć gazową;
- b) na pozostałym obszarze objętym planem brak jest sieci gazowej oraz wyznaczonej strefy kontrolowanej, zaopatrzenie w gaz będzie możliwe, jeżeli zaistnieją techniczne warunki budowy sieci gazowej;
- c) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- d) w pasie drogowym – w chodniku lub pasie zieleni, należy przewidzieć miejsce pod budowę sieci gazowej;
- e) w planie budowy drogi zapewnić dla każdej z działek budowlanych możliwość przyłączenia sieci gazowej do działki lub bezpośrednio do budynku;
- f) w przypadku budowy dróg sieć gazowa może być umieszczona w tzw. „kanałach zbiorczych technologicznych”;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych w oparciu o istniejące i projektowane linie średniego i niskiego napięcia oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV);
- b) dopuszcza się wydzielenie terenów istniejących i projektowanych stacji transformatorowych oraz zmiany ich lokalizacji w granicach wszystkich terenów objętych planem, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- c) wszystkie obiekty budowlane powinny być podłączone do sieci elektroenergetycznej i powinny posiadać przyłącza elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- d) poszczególne obiekty zasilac zgodnie z warunkami technicznymi, określonymi w przepisach odrębnych;
- e) dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną należy stosować zasilanie rezerwowe;
- f) w przypadku budowy napowietrznej sieci elektroenergetycznej należy prowadzić ją w sposób ograniczający agresywność linii w terenie;
- g) w pasach dróg przewidzieć rezerwę terenu pod kable SN, nn i oświetleniowe;
- h) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustalić w oparciu o ustalenia planu w projektach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- i) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy dostosować je do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi oraz warunkami technicznymi;

usunięcie kolizji dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uziemnień i powinno być realizowane zgodnie z przepisami szczególnymi na warunkach zarządcy sieci;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
- b) ogrzewanie budynków w oparciu o własne indywidualne źródła energii;
- c) preferuje się źródła ciepła niskoemisyjne i nieemisyjne, np. energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła, olej, gaz, pelet lub inne źródła ciepła spełniające wymagania przepisów odrębnych w szczególności zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- d) dopuszcza się montaż na dachach i elewacjach budynków mikro instalacji, urządzeń i innych elementów infrastruktury związanych z konwersją energii promieniowania słonecznego na ciepło lub energię elektryczną (np. ogniwa fotowoltaiczne i kolektory słoneczne) o mocy do 40kW;
- e) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, przy wykluczeniu urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbin wiatrowych).

12) w zakresie telekomunikacji:

- a) obsługę terenów z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych oraz nowoprojektowanych sieci;
- b) przy projektowaniu uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi normami;
- c) linie telekomunikacyjne w granicach planu projektować jako podziemne z rozproszaniem pod ciągi komunikacyjne;
- d) możliwość realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych pod warunkiem przestrzegania ustaleń planu;
- e) obsługę terenu w zakresie urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa, itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;
- f) obsługę terenu w zakresie łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących i projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza granicami planu;

13) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie gminnymi przepisami porządkowymi oraz z przepisami odrębnymi;
- b) zagospodarowanie odpadów przemysłowych należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
- c) wszystkie odpady komunalne z terenu będą odbierane w sposób zorganizowany, na każdej działce budowlanej należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektu;
- d) obowiązek zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;
- e) miejsca odbioru odpadów komunalnych (opróżnianie pojemników lub odbiór worków) muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb.

**§ 17.** Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba, że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania;
- 2) zakazuje się, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robot budowlanych położonych na terenie budowy lub tymczasowych obiektów stanowiących eksponaty wystawowe i namioty na terenach produkcyjnych i usługowych;

**§ 18.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 1U, 2U, 1MN, 2MN – 5%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolami: 1R – 5%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami: 1RP, 2RP, 1ZL, 2ZL, 1Wr, 1KD-GP, 1KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 1KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW – 1%.

**§ 19.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które są tożsame:

- 1) z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem 1KD-L (załącznik nr 1), 2KD-L, 3KD-L – drogi publiczne klasy lokalnej (załącznik nr 5);
- 2) z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem 1KD-D – drogi publiczne klasy dojazdowej (załącznik nr 5);

**§ 20.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z postanowieniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, stanowiącego załącznik do uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXVI/330/17 z dnia 22 maja 2017 roku w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego zmienionej uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 roku (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 roku, poz. 2777, poz. 3270), tożsame:

- 1) z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1KD-GP – droga krajowa Nr 16 odc. Ełk – Augustów – plan obejmuje część pasa drogowego przyległego do terenu oznaczonego 3KDW (załącznik nr 4), 3P, 4P i 5P (załącznik nr 5);
- 2) z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1KD-Z – drogi powiatowej nr 2440B (załącznik nr 3) – plan obejmuje część pasa drogowego przyległego do terenu oznaczonego 2MN;
- 3) z linią elektroenergetyczną SN 15kV wraz z pasem technologicznym (załącznik nr 1 i nr 5);
- 4) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” (załącznik nr 1).

**§ 21.** W zakresie usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów z zachowaniem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, a do granic działek przyległych zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi;

- 2) na terenach MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu z granicą działki sąsiedniej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych i obiektów usługowych, w taki sposób, aby nie stanowiły one uciążliwości dla mieszkańców, w szczególności w zakresie hałasu, odorów oraz gospodarki odpadami;
- 4) zaleca się stosowanie ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni w jednym ciągu komunikacyjnym;
- 5) kolorystyka obiektów budowlanych: tynki w jasnych odcieniach bieli, szarości, niebieskiego i brązu lub wynikające z zastosowanych materiałów, takich jak: kamień, wyroby ceramiczne, drewno, szkło;
- 6) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji;
- 7) zaleca się, aby budynki znajdujące się na jednej działce posiadały zharmonizowaną kolorystykę;
- 8) zakazuje się wykańczania elewacji budynków wszelkimi odpadami ceramicznymi i szklanymi;
- 9) pokrycie dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów wyróżnionych na rysunku planu §22 ÷ §26.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu**

**§ 22.** Dla terenu zabudowy produkcyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1P** o powierzchni 5,90 ha (załącznik nr 1 - Mazurki), ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- teren obiektów produkcyjnych wraz z budynkami i budowlami towarzyszącymi, o których mowa w §1 ust. 9 pkt 6;
- teren obiektów przetwórstwa rolno – spożywczego (młyn, przetwórnice zbożowo - młynarskie, mieszalnie pasz, itp.);
- teren obiektów usługowych (w tym: sklepy przyzakładowe o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>),
- teren obiektów administracyjnych (w tym: administracyjno – biurowych, sanitarnych, socjalnych, badawczo – rozwojowych, innowacyjnych);
- teren obiektów i urządzeń obsługi technicznej, obiektów i urządzeń technologicznych (m.in. przechowalnie, przetwarzalnie zbóż, konfekcjonowanie produktów rolnych: zbóż, warzyw i owoców, itp.);
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i technologicznej;
- zieleń izolacyjna – lokalizacja zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszczalne:

- zabudowa rzemieślnicza (działalność o charakterze drobnej wytwórczości, małego zakładu produkcyjnego prowadzonego przez wytwórcę, który wytwarza własne wyroby stanowiące już efekt finalny);
- teren ogniw fotowoltaicznych, o których mowa w §1 ust. 9 pkt 25;
- zespoły parkingów, w tym dla samochodów ciężarowych;



- obiekty służące do magazynowania materiałów oraz wyprodukowanych artykułów;
  - stacja paliw i gazu;
- c) uzupełniające:
- zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym, mała architektura;
  - tymczasowe obiekty stanowiące eksponaty wystawowe oraz namioty związane z wystawami lub targami, itp.;
- 2) na części terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) należy kształtować pasy zieleni izolacyjnej (o której mowa w §1 ust. 9 pkt 21) o szerokości – 10 m i wysokości nie powodującej uciążliwości dla terenów mieszkaniowych zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
  - 3) zieleń izolacyjna składająca się z gatunków rodzimych dostosowanych do warunków klimatyczno – glebowych tego obszaru, integralnie związana z zagospodarowaniem terenu, nie może stanowić samodzielnych nieruchomości – miejsce lokalizacji zieleni zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) w pasie zieleni izolacyjnej, o której mowa wyżej dopuszcza się lokalizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów pomocniczych związanych z przeznaczeniem terenu, np. kiosk, dyżurka, deszczochron o maksymalnej powierzchni zabudowy – 12 m<sup>2</sup>, lokalizacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zakaz realizacji funkcji mieszkalnych, z wyjątkiem mieszkania służbowego dla pracownika dozoru technicznego;
  - 6) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych;
  - 7) zakaz przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej (1KDW) – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) od strony południowej nieprzekraczalną linię zabudowy stanowi pas technologiczny linii elektroenergetycznej 15kV;
  - 10) obowiązują ustalenia §14 pkt 8;
  - 11) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu działek budowlanych przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczenie ich przebudowy, rozbudowy lub budowy nowych;
  - 12) dopuszcza się likwidację istniejących elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia zgodnej z ustaleniami planu obsługi terenu dla istniejących i projektowanych obiektów;
  - 13) wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:
    - a) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-L i poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1 KDW oraz istniejący dostęp do zakładu (od strony południowej) z drogi położonej poza granicami opracowania planu;
    - b) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w §15 pkt 4 z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów;
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;
    - d) wyodrębnione na rysunku planu tereny oznaczone symbolami: 1P i 1ZL (zlokalizowane na części działki o numerze ewidencyjnym 46/16, są ze sobą funkcjonalnie powiązane i przy obliczaniu powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się uwzględnienie istniejącego lasu w bilansie powierzchni biologicznie czynnej;
    - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,50;
    - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,10;

- g) maksymalna stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 14) warunki kształtowania budynków oraz budynków i budowli towarzyszących:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynków produkcyjnych, magazynów, wiat magazynowych i gospodarczych oraz innych niezbędnych do prowadzenia produkcji, usług i rzemiosła – 12 m;
    - budynków przetwórstwa rolno – spożywczego (w tym: młyny, mieszalnie pasz, budynki przetwórstwa zbożowo – młynarskiego, przechowalnie i przetwarzalnie zbóż oraz konfekcjonowanie płodów rolnych, itp.) – 25,00 m;
    - budynki socjalne, administracyjne, obiekty badawcze – rozwojowe, administracyjno – biurowe, sanitarne, socjalne, infrastruktury technicznej – 12 m;
  - b) dopuszcza się dominanty przestrzenne w formie: wieży, masztu o charakterze technicznym, słupa, komina, silosu, obudowy urządzeń technicznych i technologicznych o wysokości do 50 m;
  - c) forma dachów i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 15<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, a w przypadkach wynikających z funkcji, konstrukcji, kształtu lub rodzaju obiektu i technologii dopuszcza się dachy płaskie, o których mowa w §1 ust. 9 pkt 8;
    - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia w przedziale: od 5<sup>0</sup> do 35<sup>0</sup>;
    - przy sytuowaniu na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy należy elementy te wycofać w stosunku do elewacji budynku o min. 2 m;
  - d) zaleca się stosowanie pokryć dachów w odcieniach brązu, czerwieni, szarości;
  - e) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego turkusowego, seledynowego, fioletowego, żółtego, różowego, itp.;
  - f) materiały i kolorystyka elewacji – obowiązują ustalenia §21 pkt 5, 6, 7 i 8;
  - g) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych;
- 15) w architekturze budynków należy wykorzystywać współczesne technologie przemysłowe bez ograniczeń konstrukcyjnych i elewacyjnych, w dostosowaniu do wymogów technologicznych i funkcjonalnych budynków;
- 16) obiekty małej architektury powinny spełniać następujące wymagania: obiekty parterowe, o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>; kolorystyka ujednolicona lub zbliżona do obiektów przeznaczenia podstawowego;
- 17) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – obowiązują ustalenia §17;
- 18) warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem obowiązują ustalenia §13;
  - b) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy produkcyjnej – 3000 m<sup>2</sup>;

- dla zabudowy usługowej – 3000 m<sup>2</sup>;
  - dla zabudowy rzemieślniczej – 2000 m<sup>2</sup>;
  - zabudowy składowo – magazynowej – 5000 m<sup>2</sup>;
- c) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż powierzchnie ustalone w planie dla poszczególnych terenów, w przypadku:
- lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;
  - działki wynikowej powstałej, w wyniku podziału, przy czym działka wynikowa może mieć powierzchnię mniejszą o 25% niż normatywy ustalone dla jednej działki budowlanej w lit. b;
  - jeżeli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane przepisami niniejszego planu;
- d) szerokość frontu działki:
- dla zabudowy produkcyjnej – 30 m;
  - dla zabudowy usługowej – 30 m;
  - dla zabudowy rzemieślniczej – 25 m;
  - dla zabudowy składowo – magazynowej – 35 m;
- 19) nakazuje się uwzględnienie przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z pasem technologicznym szerokości 15 m (po 7,5 m po obu stronach osi linii elektroenergetycznej, wyznaczającej środek konstrukcji wsporczych), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §14 pkt 8 uchwały;
- 20) zakaz lokalizowania instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych;
- 21) nakazuje się przestrzeganie wszystkich zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych dotyczących terenów objętych formami ochrony przyrody, m.in. uchwały nr XII/91/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”;
- 22) w przypadku odkrycia w trakcie wykonywania jakichkolwiek robót ziemnych, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe to wójta gminy.

**§ 23.** Dla terenów zabudowy produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2P** o powierzchni 3,55 ha, **3P** o powierzchni 0,84 ha, **4P** o powierzchni 1,01 ha, **5P** o powierzchni 1,28 ha (rysunek planu – załącznik nr 5), ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- tereny obiektów produkcyjnych wraz z budynkami i budowlami towarzyszącymi, o których mowa w §1 ust. 9 pkt 6;
- tereny obiektów usługowych (w tym: sklepy przyzakładowe o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>);
- tereny obiektów administracyjnych (w tym: administracyjno – biurowych, sanitarnych, socjalnych, badawczo – rozwojowych);
- tereny obiektów i urządzeń obsługi technicznej i technologicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

- zieleń izolacyjna – lokalizacja zgodnie z rysunkiem planu;
- teren 2P – adaptuje się istniejącą działalność gospodarczą w zakresie przetwarzania odpadów zgodnie z decyzją znak: DOS-II.7244.10.2015 Marszałka Województwa Podlaskiego z dnia 30 listopada 2015 roku i decyzją znak: OS.6224.4.2015 Starosty Augustowskiego z dnia 27 października 2015 roku i dopuszcza się jej dalsze utrzymanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszczalne:

- przedsiębiorstwa budowlane, przetwórnice, bazy, składy hurtownie, zespoły parkingów, w tym dla samochodów ciężarowych;
- zabudowa rzemieślnicza (działalność o charakterze drobnej wytwórczości, małego zakładu produkcyjnego prowadzonego przez wytwórcę, który wytwarza własne wyroby stanowiące już efekt finalny);
- teren ogniw fotowoltaicznych, o których mowa w §1 ust. 9 pkt 25;
- obiekty służące do magazynowania materiałów oraz wyprodukowanych artykułów;
- stacje paliw i gazu;

c) uzupełniające:

- zieleń urządzonej towarzysząca obiektom budowlanym, mała architektura;
- tymczasowe obiekty stanowiące eksponaty wystawowe oraz namioty związane z wystawami, targami, itp.;

- 2) zachowuje się istniejącą zabudowę produkcyjną wraz z infrastrukturą techniczną i technologiczną zakładów oraz dopuszcza się ich rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz budowę nowych obiektów, urządzeń i infrastruktury technicznej i technologicznej zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;
- 3) dopuszcza się likwidację istniejących elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia zgodnej z ustaleniami planu obsługi terenu dla istniejących i projektowanych obiektów;
- 4) zakaz realizacji funkcji mieszkalnych, z wyjątkiem mieszkania służbowego dla pracownika dozoru technicznego;
- 5) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych;
- 6) zakaz przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg (1KD-GP, 2KD-L, 3KD-L i 1KD-D) – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla istniejących budynków zlokalizowanych częściowo pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a pasem drogowym, ustala się możliwość ich przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy, z wyjątkiem rozbudowy w kierunku drogi;
- 9) na terenie 2P, 4P, 5P (załącznik nr 5) obowiązują ustalenia §14 pkt 8;
- 10) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu działek budowlanych przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczenie ich przebudowy, rozbudowy lub budowy nowych;
- 11) wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów:
  - h) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KD-L, 3KD-L i 1KD-D;
  - i) zakaz tworzenia nowych zjazdów z drogi krajowej oznaczonej symbolem 1KD-GP;
  - j) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w §15 pkt 4, z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów;

- k) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% z uwzględnieniem lit. o;
- l) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,50;
- m) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,10;
- n) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50% z uwzględnieniem lit. p;
- o) wyodrębnione na rysunku planu tereny oznaczone symbolami: 2P i 2ZL (zlokalizowane na działkach o numerach ewidencyjnych 637, 640 i 641) stanowią teren jednego zakładu produkcyjnego, są ze sobą funkcjonalnie powiązane, przy obliczaniu powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się uwzględnienie istniejącego lasu w bilansie powierzchni biologicznie czynnej;
- p) wyodrębnione na rysunku planu tereny oznaczone symbolami: 4P i 5P stanowią jeden zakład produkcyjny i są ze sobą funkcjonalnie powiązane, dopuszcza się przy sporządzaniu bilansu maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej rozpatrywać łącznie oba tereny;

12) warunki kształtowania budynków oraz budynków i budowli towarzyszących:

- a) maksymalna wysokość:
  - budynków produkcyjnych – 12 m;
  - budynków przetwórstwa (w tym: mieszalnie, zbiorniki i inne) – 25,00 m;
  - budynków przetwórstwa budowlanego, magazynów, wiat magazynowych, budynków socjalnych, administracyjnych, obiektów badawczo - rozwojowych (w tym: inowacyjnych), administracyjno – biurowych, sanitarnych, socjalnych oraz pozostałych niezbędnych do prowadzenia produkcji i przetwórstwa niewymienione w tiret pierwszym – 12 m;
- b) dopuszcza się dominanty przestrzenne w formie: wieży, masztu o charakterze technicznym, słupa, komina, silosu, obudowy urządzeń technicznych i technologicznych o wysokości do 30 m;
- c) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
  - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 15<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, a w przypadkach wynikających z funkcji, konstrukcji, kształtu lub rodzaju obiektu dopuszcza się dachy jednospadowe;
  - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich – obowiązuje §1 ust. 9 pkt 8;
  - przy sytuowaniu na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy należy elementy te wycofać w stosunku do elewacji budynku o min. 2 m;
- d) zaleca się stosowanie pokryć dachów budynków w odcieniach brązu, czerwieni, szarości i niebieskiego;
- e) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: turkusowego, seledynowego, fioletowego, żółtego, różowego, itp.;
- f) materiały i kolorystyka elewacji – obowiązują ustalenia §21 pkt 5, 6, 7 i 8;
- g) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych;

13) w architekturze budynków należy wykorzystywać współczesne technologie przemysłowe bez ograniczeń konstrukcyjnych i elewacyjnych, w dostosowaniu do wymogów technologicznych i funkcjonalnych budynków;

14) obiekty małej architektury powinny spełniać następujące wymagania: obiekty parterowe, o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia

- połaci dachowych w przedziale: od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>; kolorystyka ujednolicona lub zbliżona do obiektów przeznaczenia podstawowego;
- 15) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – obowiązują ustalenia §17;
- 16) warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) w zakresie w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem obowiązują ustalenia §13;
  - b) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy produkcyjnej – 3000 m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy usługowej, zabudowy rzemieślniczej – 2000 m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy składowo – magazynowej – 5000 m<sup>2</sup>;
  - c) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż normatywy ustalone w planie dla poszczególnych terenów, w przypadku:
    - lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;
    - działki wynikowej powstałej, w wyniku podziału, przy czym działka wynikowa może mieć powierzchnię mniejszą o 25% niż normatywy ustalone dla jednej działki budowlanej w lit. b;
    - jeżeli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane przepisami niniejszego planu;
  - d) szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy produkcyjnej – 30 m;
    - dla zabudowy usługowej, zabudowie rzemieślniczej – 25 m;
    - dla zabudowy składowo – magazynowej – 35 m;
- 17) nakazuje się uwzględnienie przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z pasem technologicznym szerokości 15 m (po 7,5 m po obu stronach osi linii elektroenergetycznej, wyznaczającej środek konstrukcji wsporczych), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §14 pkt 8 uchwały;
- 18) zakaz lokalizowania instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych;
- 19) w przypadku odkrycia w trakcie wykonywania jakichkolwiek robót ziemnych, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe to wójta gminy.

**§ 24.** Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U** o powierzchni 0,44 ha (załącznik nr 2), **2U** o powierzchni 1,95 ha (załącznik nr 4), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
    - tereny przetwórczo rolno – spożywczych;
    - tereny zabudowy usługowej wraz z budynkami i obiektami towarzyszącymi, o których mowa w §1 ust. 9 pkt 6;

- tereny zabudowy rzemieślniczej (działalność o charakterze drobnej wytwórczości, małego zakładu produkcyjnego prowadzonego przez wytwórcę, który wytwarza własne wyroby stanowiące już efekt finalny);
- zieleń izolacyjna – lokalizacja zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszczalne:

- tereny obiektów administracyjnych (w tym: administracyjno – biurowych, sanitarnych, socjalnych, badawczo – rozwojowych i innowacyjnych);
- tereny obiektów usługowych, dystrybucyjnych, baz transportowych, usług handlowych (w tym: sklepy przyzakładowe o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>);
- stacje paliw i gazu;
- teren ogniw fotowoltaicznych, o których mowa w §1 ust. 9 pkt 25;

c) uzupełniające:

- zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym, mała architektura;
- tymczasowe obiekty stanowiące eksponaty wystawowe oraz namioty związane z wystawami, targami, itp.;

d) zakaz realizacji funkcji mieszkalnych, z wyjątkiem mieszkania służbowego dla pracownika dozoru technicznego;

- 2) na części terenu (1U – załącznik nr 2) położonego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej od zabudowy zagrodowej położonej poza granicami opracowania planu należy kształtować pasy zieleni izolacyjnej, o której mowa w §1 ust. 9 pkt 21, o szerokości co najmniej 10 m i wysokości nie powodującej uciążliwości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na części terenu (2U – załącznik nr 4) położonego w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 1R w wyznaczonej strefie lokalizacji zabudowy zagrodowej, kształtować pasy zieleni izolacyjnej, o której mowa w §1 ust. 9 pkt 21, o szerokości co najmniej 10 m i wysokości nie powodującej uciążliwości, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 4) zieleń izolacyjna (z gatunków rodzimych dostosowanych do warunków klimatyczno – glebowych tego obszaru) integralnie związana z zagospodarowaniem teren i nie może stanowić samodzielnych nieruchomości – lokalizacja zieleni zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w pasie zieleni izolacyjnej, o której mowa w pkt 2, 3 i 4 dopuszcza się lokalizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów pomocniczych związanych z przeznaczeniem terenu, np. kiosk, dyżurka, deszczochron o maksymalnej powierzchni zabudowy – 12 m<sup>2</sup>, lokalizacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu działek budowlanych przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 9) wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów:

a) obsługa komunikacyjna:

- terenu 1U – poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej powiatowej nr 1192B, wykonany w trakcie budowy drogi krajowej pn. „Obwodnica Augustowa”;
  - terenu 2U – poprzez nowoprojektowany zjazd publiczny z drogi krajowej oznaczonej symbolem 1KD-GP na projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 3KDW; wzdłuż drogi poza pasem drogi krajowej zaprojektowano drogę wewnętrzną do obsługi terenu;
- b) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w §15 pkt 4 z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów;
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,50;
- e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,10;
- f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 10) warunki kształtowania budynków oraz budynków i budowli towarzyszących:
- a) maksymalna wysokość:
- budynków – 12,00 m; nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne (w tym: poddasze użytkowe) z dopuszczeniem podpiwniczenia;
  - dopuszcza się inną wysokość budynków w przypadkach, gdy wynika ona z technologii zakładu lub prowadzonej produkcji, lecz nie więcej niż 14 m;
- b) dopuszcza się dominanty przestrzenne w formie: wieży, masztów, słupów, silosów, obudów urządzeń technicznych i technologicznych o wysokości nie przekraczającej 30 m.
- c) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 15<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, a w przypadkach wynikających z funkcji, konstrukcji, kształtu lub rodzaju obiektu dopuszcza się dachy jednospadowe;
  - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich - §1 ust. 9 pkt 8;
  - przy sytuowaniu na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy należy elementy te wycofać w stosunku do elewacji budynku o min. 2 m;
- d) zaleca się główne kalenice dachów budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego projektować wzdłuż drogi, z której przewidziano wjazd na działkę;
- e) ustala się stosowanie pokryć dachów budynków w odcieniach: brązu, czerwieni, szarości;
- f) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, żółtego, różowego, itp.;
- g) materiały i kolorystyka elewacji – obowiązują ustalenia §21 pkt 5, 6, 7 i 8;
- h) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych;
- 11) w architekturze budynków należy wykorzystywać współczesne technologie przemysłowe bez ograniczeń konstrukcyjnych i elewacyjnych, w dostosowaniu do wymogów technologicznych i funkcjonalnych budynków;
- 12) obiekty małej architektury powinny spełniać następujące wymagania: obiekty parterowe, o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia



- połaci dachowych w przedziale: od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>; kolorystyka ujednolicona lub zbliżona do obiektów przeznaczenia podstawowego;
- 13) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – obowiązują ustalenia §17;
- 14) warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) w zakresie w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem obowiązują ustalenia §13;
  - b) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej, zabudowy rzemieślniczej – 3000 m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy składowo – magazynowej – 4500 m<sup>2</sup>;
  - c) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż normatywy ustalone w planie dla poszczególnych terenów, w przypadku:
    - lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;
    - działki wynikowej powstałej, w wyniku podziału, przy czym działka wynikowa może mieć powierzchnię mniejszą o 25% niż normatywy ustalone dla jednej działki budowlanej w lit. a;
    - jeżeli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane przepisami niniejszego planu;
  - d) szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy produkcyjnej – 30 m;
    - dla zabudowy usługowej, zabudowie produkcyjnej nieuciążliwej zabudowie rzemieślniczej – 25 m;
    - dla zabudowy składowo – magazynowej – 35 m.

**§ 25.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN** o powierzchni 1,75 ha (załącznik nr 1), **2MN** (załącznik nr 3) o powierzchni 1,24 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej (maksymalna ilość segmentów w szeregu – 8);
    - drogi wewnętrzne;
  - b) dopuszczalne:
    - zabudowa usługowa nieuciążliwa;
    - nieuciążliwa zabudowa produkcyjna i rzemieślnicza;
  - c) przeznaczenie uzupełniające:
    - budowle i budynki pomocnicze, o których mowa w §1 ust. 9 pkt 5 uchwały;
    - zieleń urządzona – towarzysząca obiektom budowlanym;

- infrastruktura techniczna i wewnętrzna obsługa komunikacyjna;
- 2) dopuszcza się montaż na dachach i elewacjach budynków mikroinstalacji, urządzeń i innych elementów infrastruktury związanych z konwersją energii promieniowania słonecznego na ciepło lub energię elektryczną (np. ogniwa fotowoltaiczne i kolektory słoneczne) o mocy do 40kW;
  - 3) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz budowę nowych obiektów;
  - 4) dla istniejących budynków zlokalizowanych częściowo pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a pasem drogowym, ustala się możliwość ich przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy z wyjątkiem rozbudowy w kierunku drogi;
  - 5) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych (1KD-Z, 1KD-L) i wewnętrznych (1KDW) – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) obiekty małej architektury powinny spełniać następujące wymagania: obiekty parterowe, o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>; kolorystyka ujednolicona lub zbliżona do obiektów przeznaczenia podstawowego;
  - 8) wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów:
    - a) obsługa komunikacyjna:
      - terenu 1MN – bezpośrednio z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L;
      - terenu 2MN – bezpośrednio z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-Z;
    - b) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w §15 pkt 4 z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenie parkingu;
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50 %;
    - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,50;
    - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,15;
    - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
    - g) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej łączna powierzchnia zabudowy wolno stojących budynków gospodarczych i budynków garażowych na działce budowlanej nie może być większa niż łączna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 9) warunki kształtowania budynków:
    - a) maksymalna wysokość:
      - budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych – 12,00 m; nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem podpiwniczenia;
      - budynków usługowych – 12,00 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem podpiwniczenia;
      - budynków gospodarczych, garażowych – 10,00 m; nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem podpiwniczenia;
      - szklarni, ogrodów zimowych, altan, wiat rekreacyjnych lub gospodarczych – do 6 m;

- b) dopuszcza się dobudowane elementy budynków w postaci garażu, części gospodarczej, części rekreacyjnej, lokalu usługowego, ganku, zadaszonego tarasu, ogrodu zimowego, lukarn, wykuszy itp. z kątem nachylenia dachu do 35<sup>0</sup> lub ze stropodachem;
  - c) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
    - budynków gospodarczych, garażowych, usługowych – dachy płaskie (zgodnie z §1 ust. 9 pkt 8), jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 15<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
    - szklarni, ogrodów zimowych – nie ustala się;
    - altan, wiat rekreacyjnych lub gospodarczych - dachy jednospadowe lub dwuspadowe;
  - d) zaleca się aby główne kalenice dachów budynków mieszkalnych projektować wzdłuż dróg publicznych: 1KD-L, 1KD-Z, z których przewidziano wjazdy na działki;
  - e) ustala się stosowanie pokryć dachów budynków w odcieniach brązu, czerwieni, szarości;
  - f) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, żółtego, różowego, itp.;
  - g) materiały i kolorystyka elewacji:
    - obowiązują ustalenia §21 pkt 5, 6, 7 i 8;
    - zakazuje się wykańczania elewacji budynków wszelkimi odpadami ceramicznymi i szklanymi;
- 10) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – obowiązują ustalenia §17;
- 11) warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) w zakresie w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem obowiązują ustalenia §13;
  - b) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1200 m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1400 m<sup>2</sup> (dla jednego segmentu bliźniaka – 700 m<sup>2</sup>);
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 3500 m<sup>2</sup> – dla jednego segmentu 500 m<sup>2</sup>, dla segmentu narożnego – 600 m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy usługowej – 1500 m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej i rzemieślniczej – 2500 m<sup>2</sup>;
  - c) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż powierzchnie ustalone w planie dla poszczególnych terenów, w przypadku:
    - lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;
    - działki wynikowej powstałej, w wyniku podziału, przy czym działka wynikowa może mieć powierzchnię mniejszą o 25% niż normatywy ustalone dla jednej działki budowlanej w lit. b);
    - jeżeli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane przepisami niniejszego planu;

d) minimalna szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej – 12 m;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 7 m dla jednego segmentu środkowego i 12 m dla segmentu narożnego;
- dla zabudowy usługowej – 18 m;
- dla zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej i rzemieślniczej – 25 m;

12) nie dopuszcza się lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego;

13) nakazuje się uwzględnienie przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z pasem technologicznym szerokości 15 m (po 7,5 m po obu stronach osi linii elektroenergetycznej, wyznaczającej środek konstrukcji wsporczych), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §14 pkt 8 uchwały;

14) nakazuje się przestrzeganie wszystkich zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych dotyczących terenów objętych formami ochrony przyrody, m.in. uchwały nr XII/91/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” – dot. terenu 1MN – załącznik nr 1 Mazurki;

15) w przypadku odkrycia w trakcie wykonywania jakichkolwiek robót ziemnych, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, inwestor i o wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe to wójta gminy.

**§ 26.** Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R** powierzchni 1,75 ha, **2R** o powierzchni 0,01 ha (załącznik nr 4) ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny rolnicze, stanowiące grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;

b) dopuszczalne:

- zabudowa zagrodowa (wyłącznie w wyznaczonej strefie lokalizacji zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i poza strefą systemu przyrodniczego gminy);
- szklarnie, ogrody zimowe, wiaty rekreacyjne i gospodarcze;

c) uzupełniające:

- zieleń urządzone towarzysząca obiektom budowlanym,
- infrastruktura techniczna i wewnętrzna obsługa komunikacyjna;
- obiekty małej architektury;

2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych – obowiązuje §17 pkt 2;

3) chów i hodowla zwierząt w zabudowie zagrodowej może być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się na dachach i elewacjach budynków montaż mikroinstalacji, urządzeń i innych elementów infrastruktury związanych z konwersją energii promieniowania słonecznego na ciepło lub energię elektryczną (np. ogniwa fotowoltaiczne i kolektory słoneczne) o mocy do 40kW;

5) obiekty małej architektury powinny spełniać następujące wymagania: obiekty parterowe, o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia

- połaci dachowych w przedziale: od  $35^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ; kolorystyka ujednolicona lub zbliżona do obiektów przeznaczenia podstawowego;
- 6) wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów:
- a) obsługa komunikacyjna – poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 2 KDW i 3KDW, mające powiązanie z drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD-GP;
  - b) liczba miejsc parkingowych – zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w §15 pkt 4 lit. b;
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego;
- 7) warunki kształtowania budynków w zabudowie zagrodowej:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynek mieszkalny – 12,00 m; nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne (w tym: poddasze użytkowe) z dopuszczeniem podpiwniczenia;
    - budynki gospodarcze, garażowe – 10,00 m; nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne (w tym: poddasze użytkowe) z dopuszczeniem podpiwniczenia;
    - szklarnie, ogrody zimowe – 8 m;
    - altan, wiat rekreacyjnych lub gospodarczych – 6 m;
  - b) dla silosów, zbiorników w uzasadnionych przypadkach podyktowanych względami konstrukcyjnymi, technologicznymi lub materiałowymi dopuszcza się wysokość wynikającą z technologii – do ustalenia na etapie projektu budowlanego, ale nie więcej niż 25 m;
  - c) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynku mieszkalnego – dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia w przedziale: od  $35^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ;
    - budynków gospodarczych, garażowych, altan, wiat rekreacyjnych lub gospodarczych – dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia w przedziale: od  $15^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ , dopuszcza się dachy wielospadowe;
    - budynków inwentarskich – dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia w przedziale: od  $15^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ;
    - szklarni, ogrodów zimowych – nie ustala się;
    - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich – obowiązuje §1 ust 9 pkt 8;
  - d) ustala się stosowanie pokryć dachów budynków w odcieniach: brązu, czerwieni, szarości;
  - e) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, żółtego, różowego, itp.;
  - f) materiały i kolorystyka elewacji:
    - obowiązują ustalenia §21 pkt: 5, 6, 7 i 8;
    - zakazuje się wykańczania elewacji budynków wszelkimi odpadami ceramicznymi i szklanymi;
- 8) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – obowiązują ustalenia §17;

- 9) nie dopuszcza się lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego;
- 10) w przypadku odkrycia w trakcie wykonywania jakichkolwiek robót ziemnych, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe to wójta gminy;
- 11) pozostałe ustalenia:
  - a) minimalna powierzchnia działki z możliwością zabudowy zagrodowej (dotyczy nowych podziałów) – 1,0 ha;
  - b) minimalna powierzchnia działki bez prawa zabudowy (dotyczy nowych podziałów) – 0,3000 ha;
  - c) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż normatywy ustalone w planie dla poszczególnych terenów, w przypadku lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;
  - d) minimalna szerokość frontu działki – nie ustala się;

§ 27. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL** o powierzchni 0,4647 ha (załącznik nr 1) i **2ZL** o powierzchni 0,4433 ha (załącznik nr 5), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: lasy – zachowanie istniejącego stanu;
  - b) dopuszczalne: drogi leśne, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, parkingi leśne i urządzenia turystyczne;
- 2) warunki kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych;
  - b) obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – nie określa się;
  - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 90%.
- 3) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) teren 1ZL – poprzez wewnętrzną obsługę komunikacyjną na terenie 1P, drogę wewnętrzną 1KDW mającą powiązanie z drogą publiczną 1KD-L i drogę leśną położoną poza granicami opracowania planu;
  - b) teren 2ZL – z drogi publicznej 1KD-D poprzez wewnętrzną obsługę komunikacyjną na terenie 2P;
  - c) nakazuje się przestrzeganie wszystkich zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych dotyczących terenów objętych formami ochrony przyrody, m.in. uchwały nr XII/91/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” – dot. terenu 1ZL – załącznik nr 1 – Mazurki;
- 4) w przypadku odkrycia w trakcie wykonywania jakichkolwiek robót, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe to wójta gminy.

§ 28. Dla terenu rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1Wr** o powierzchni 0,07 ha (załącznik nr 4), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: rów melioracyjny;
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) obsługę komunikacyjną rowu ustala się z przyległego terenu oznaczonego symbolem 1R, mającego powiązanie z drogą publiczną oznaczoną symbolem 1KD-GP, poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 2KDW i 3KDW;
- 3) zachowanie ciągłości i drożności rowu melioracyjnego, jego funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakazuje się zmiany jego przebiegu
- 4) zakaz uszkodzania brzegów rowu i zaśmiecania;
- 5) zakaz grodzenia rowu poprzecznie, w sposób uniemożliwiający swobodny przepływ wody;
- 6) zachowanie rowu melioracyjnego jako otwartego, dopuszcza się miejscowe przykrycie fragmentu rowu, w przypadku konieczności wykonania przejazdu nad rowem;
- 7) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu regulacji związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną;

§ 29. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego (dot. części drogi znajdującej się w granicach opracowania) oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-GP** o łącznej powierzchni 0,81 ha (załącznik nr 4 i nr 5), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej ruchu przyśpieszonego Nr 16 (Dolna Grupa – Grudziądz – Ilawa – Ostróda – Olsztyn – Mrągowo – Ełk – Augustów – Pomorze – Poćkuny – Ogrodniki – Granica Państwa);
- 2) wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie: GP;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zjazd publiczny na działkę nr ew. 4 położoną w miejscowości Rutki Nowe;
- 5) infrastruktura techniczna, w tym odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania;

§ 30. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej (dot. części drogi znajdującej się w granicach opracowania) oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-Z** o powierzchni 0,03 ha – (załącznik nr 3), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej – powiatowa;
- 2) wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie Z – zbiorczej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szerokość jezdni do 5,50 m;
- 5) w granicach pasa drogowego należy zrealizować i zapewnić:
  - a) nawierzchnię jezdni;
  - b) zjazd na przyległy teren;
  - c) w zależności od potrzeb obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
  - d) infrastrukturę techniczną, w tym odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania;
  - e) pasy zieleni izolacyjnej.

§ 31. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej (dot. części dróg znajdujących się w granicach opracowania) oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L** o powierzchni 0,10 ha (załącznik nr 1), **2KD-L** o powierzchni 0,22 ha, **3KD-L** o powierzchni 0,23 ha (załącznik nr 5), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy lokalnej – gminne;

- 2) wymagania techniczne i użytkowe w klasie lokalnej – L;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szerokość jezdni do 5 m;
- 5) w granicach pasa drogowego należy zrealizować i zapewnić:
  - a) nawierzchnię jezdnią;
  - b) zjazdy na przyległe drogi i tereny;
  - c) w zależności od potrzeb obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
  - d) infrastrukturę techniczną, w tym odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania;
  - e) pasy zieleni izolacyjnej.

§ 32. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej (dot. części drogi znajdującej się w granicach opracowania), oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-D** o powierzchni 0,02 ha (załącznik nr 5), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy dojazdowej – gminna;
- 2) wymagania techniczne i użytkowe w klasie dojazdowej – D;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szerokość jezdni do 5 m;
- 5) w granicach pasa drogowego należy zrealizować i zapewnić:
  - a) nawierzchnię jezdnią;
  - b) zjazdy na przyległe drogi i tereny;
  - c) w zależności od potrzeb obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
  - d) infrastruktura techniczna, w tym odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania;
  - e) pasy zieleni izolacyjnej.

§ 33. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW** o powierzchni 0,12 ha (załącznik nr 1) i **2KDW** o powierzchni 0,14 ha (załącznik nr 4), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe: drogi wewnętrzne zakończone placem do zawracania samochodów o minimalnych wymiarach 12,50 m x 12,50 m;
  - b) uzupełniające: zielen izolacyjna, infrastruktura techniczna, urządzenia odwadniające, obiekty małej architektury;
- 2) droga 1KDW służy do obsługi terenu 1P i 1ZL;
- 3) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - szerokość w liniach rozgraniczających: 1KDW - 12 m, 2KDW – 8 m;
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
  - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 6 m;
  - jezdnia szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 4) nakazuje się dostosowanie dróg do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie poruszających się na wózkach.



**§ 34.** Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDW** o powierzchni 0,13 ha (załącznik nr 4), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: droga wewnętrzna zakończona placem do zawracania samochodów o minimalnych wymiarach 12,50 m x 12,50 m;
  - b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, urządzenia odwadniające, obiekty małej architektury;
- 2) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
  - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 6 m;
  - jezdnia szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 3) nakazuje się dostosowanie drogi do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie poruszających się na wózkach;
- 4) w przypadku odkrycia w trakcie wykonywania jakichkolwiek robót ziemnych, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe to wójta gminy.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia dotyczące ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej**

**§ 35.** Ustalenia dotyczące przepisów ochrony przeciwpożarowej:

- 1) zabudowę należy realizować i użytkować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 4) przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na obszarze objętym planem nakazuje się zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych;
- 5) istniejąca i projektowana komunikacja, w tym drogi pożarowe, powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej;

**§ 36.** Ustalenia w zakresie przepisów o obronie cywilnej:

- 1) przygotowanie budowli ochronnych dla ludności – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obrony cywilnej;
- 2) układ dróg powinien spełniać warunki przepisów odrębnych oraz posiadać:
  - a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie;
  - b) połączenie z traktami przelotowymi, zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
  - c) wyznaczone bezpieczne trasy przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi;

- d) stacje transformatorowe należy dostosować do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia końcowe**

§ 37. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów gminy Augustów położonych w ciągu projektowanej drogi Nr S19 – uchwała Nr XVI/104/2000 Rady Gminy w Augustowie z dnia 30 czerwca 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2000 roku, poz. 284).

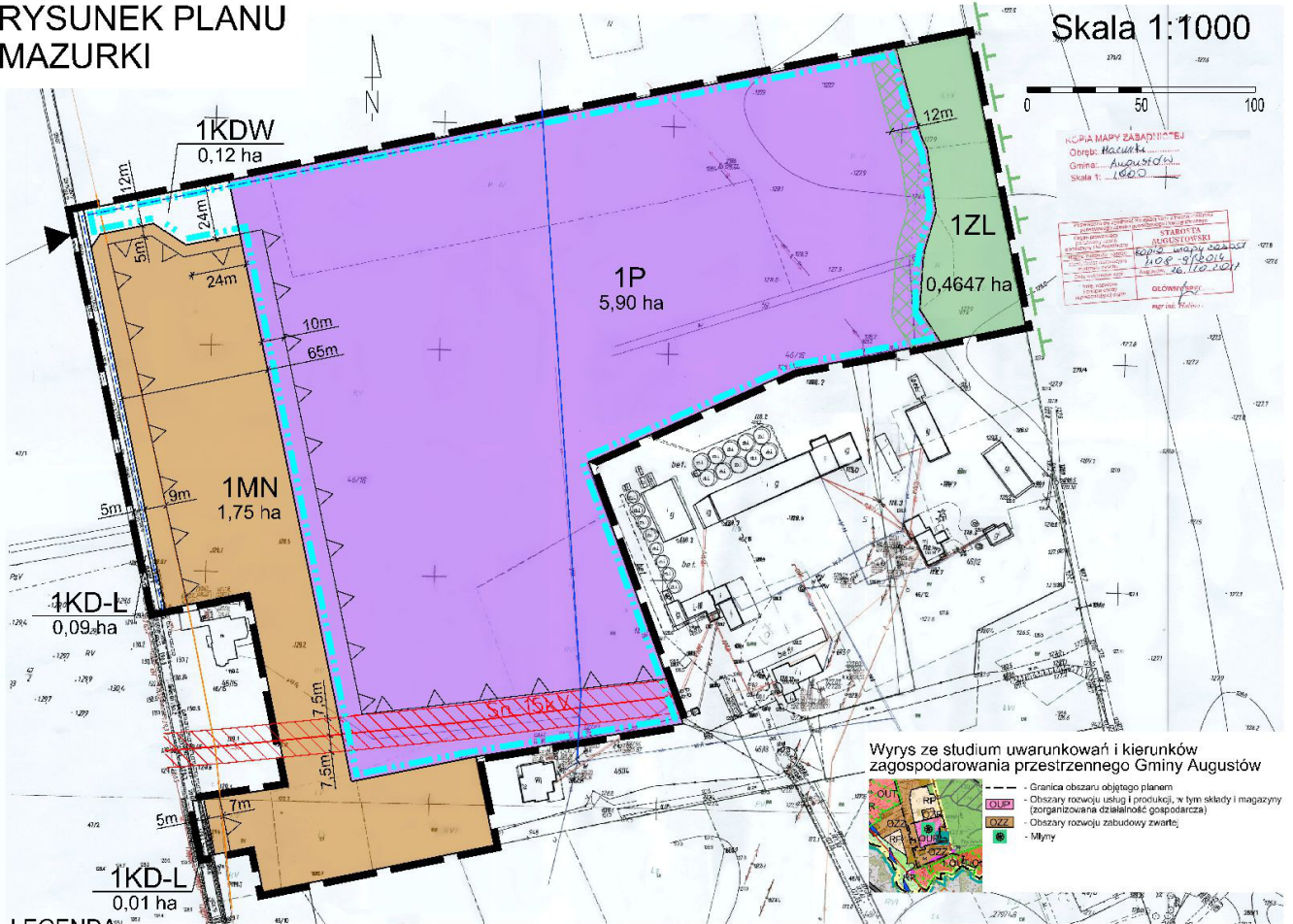
§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Augustów.

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

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Zdzisław Chmielewski**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN.  
„SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA” W GMINIE AUGUSTÓW  
RYSUNEK PLANU  
MAZURKI**



**LEGENDA**

**USTALENIA PLANU**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE W METRACH
- P** TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZL** TEREN LASU
- KD-L** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- PAS TECHNOLOGICZNY LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV

**PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ**

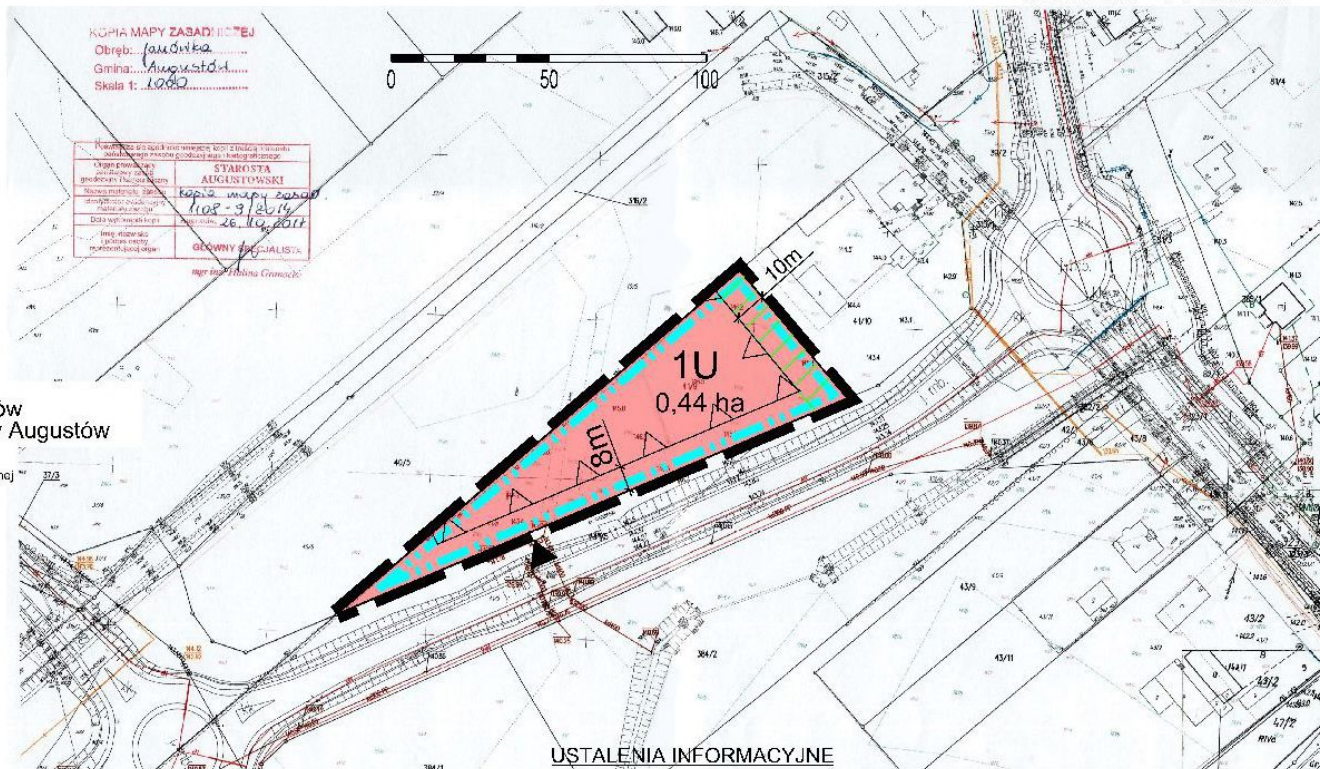
- PAS TERENU O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH USYTUOWANIA BUDYNKÓW Z UWAGI NA BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE OD GRANICY LASU

**USTALENIA INFORMACYJNE**

- GRANICE OBSZARU SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ
- GRANICE OBSZARU NATURA 2000
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15kV
- ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- LINIA ŚWIATŁOWODOWA
- WJAZDY
- OBSZAR PLANU POŁOŻONY NA OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA RÓSPUDY"

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. „SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA” W GMINIE AUGUSTÓW RYSUNEK PLANU JANÓWKA

Skala 1:1000



Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Augustów



--- Granica obszaru objętego planem  
OZR - Obszary rozwoju zabudowy rozproszonej

## LEGENDA:

### USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
- WYMIAROWANIE W METRACH

### USTALENIA INFORMACYJNE

- GRANICE OBSZARU SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ
- ISTNIEJĄCY ZJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ




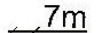


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. „SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA” W GMINIE AUGUSTÓW

## RYSUNEK PLANU JANÓWKA

Skala 1:1000








### LEGENDA:

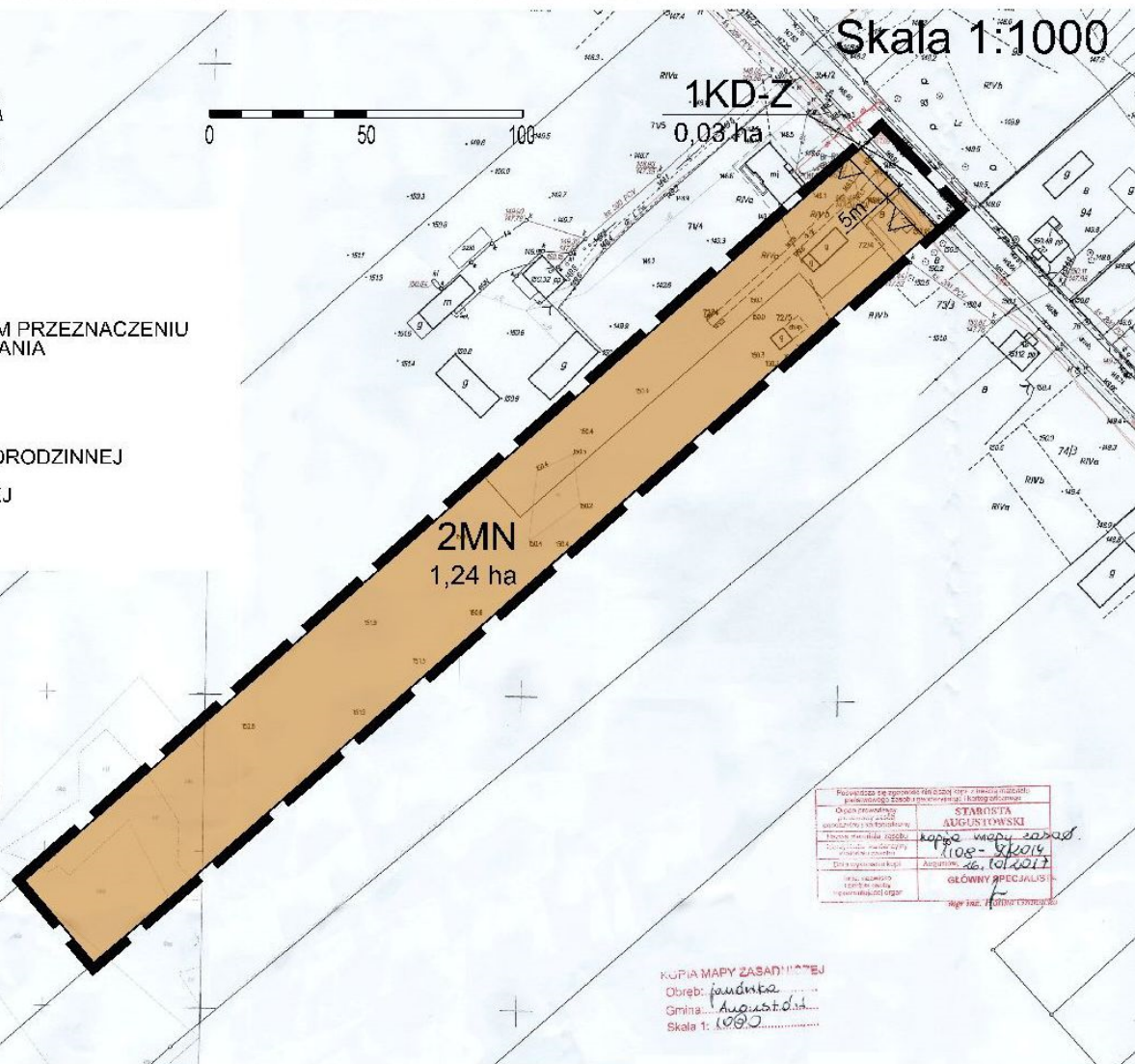
#### USTALENIA PLANU

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  WYMIAROWANIE W METRACH
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ

### Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Augustów



-  - Granica obszaru objętego planem
-  - Obszary rozwoju usług i produkcji, w tym składowe i magazynowe (zorganizowana działalność gospodarcza)
-  - Obszary rozwoju zabudowy zwartej
-  - Obszary rozwoju zabudowy wielorodzinnej (małogabarytowej)
-  - Drogi krajowe
-  - Obszary predysponowane do zorganizowanej działalności gospodarczej
-  - wskazane do sporządzenia planu miejscowego



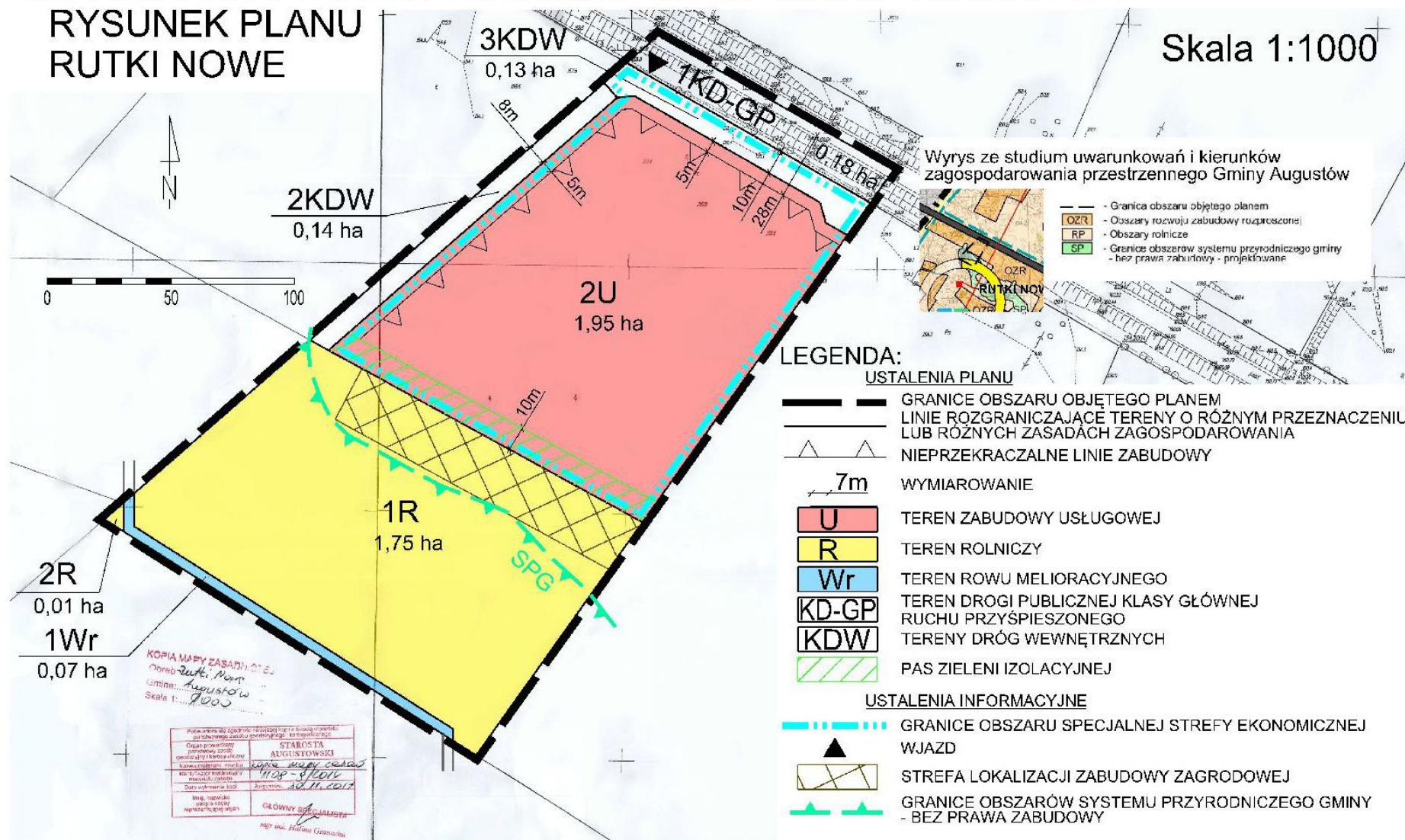
Projektanta: *[Signature]*  
 Starosta Augustowski  
 108-82014  
 26.10.2017  
 GŁÓWNY SPECJALISTA  
*[Signature]*

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ  
 Obrebr: *[Signature]*  
 Gmina: Augustów  
 Skala 1: 1000

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. „SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA” W GMINIE AUGUSTÓW

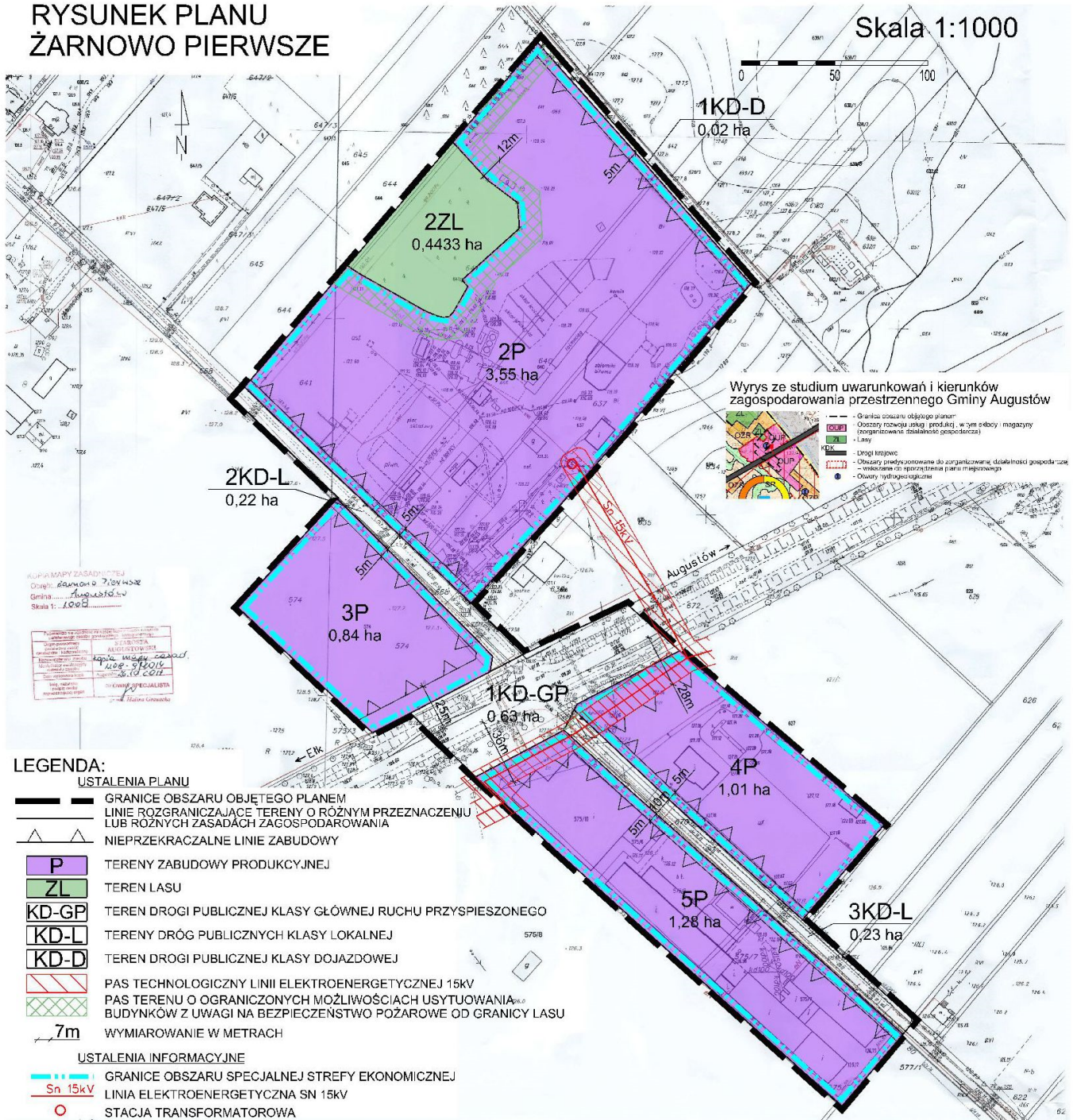
## RYSUNEK PLANU RUTKI NOWE

Skala 1:1000



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN.  
„SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA” W GMINIE AUGUSTÓW  
RYSUNEK PLANU  
ŻARNOWO PIERWSZE**

Skala 1:1000



**LEGENDA:**

**USTALENIA PLANU**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKROCALNE LINIE ZABUDOWY
- P** TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
- ZL** TEREN LASU
- KD-GP** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KD-L** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KD-D** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- PAS TECHNOLOGICZNY LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV
- PAS TERENU O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH USYTUOWANIA BUDYNKÓW Z UWAGI NA BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE OD GRANICY LASU
- 7m WYMIAROWANIE W METRACH

**USTALENIA INFORMACYJNE**

- GRANICE OBSZARU SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15kV
- STACJA TRANSFORMATOROWA

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**O SPOSOBIE ROZPATRZENIA ZGŁOSZONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO**  
**PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. „SPECJALNA STREFA**  
**EKONOMICZNA” W GMINIE AUGUSTÓW**

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 grudnia 2018 roku do 10 stycznia 2019 roku. Uwagi można było składać do 30 stycznia 2019 roku (włącznie).

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, poz. 1566, poz. 1999, z 2018 r. poz. 810, 1089) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się niżej wymienionych uwag dotyczących:

1. wysokości budynków usługowych (w §25 pkt 9 lit. a) – 14 m;
2. wykreślenia §37, z uwagi, że opracowany plan nie nakłada się na plan wymieniony w tym paragrafie, lub wskazanie miejsca i zakresu uchylecia;
3. wyjaśnienia jaki budynek gospodarczy, garażowy, usługowy lub budynek do działalności gospodarczej nieuciążliwej będzie można wybudować, gdy działka będzie podzielona na 2500 m<sup>2</sup>, a nie będzie na tej działce budynku mieszkalnego?
4. podania konkretnych wymiarów maksymalnych, bądź wskazanie konkretnych przepisów prawa lub jeśli wynika to ze studium to dokładnie, w którym miejscu jest to sprecyzowane;
5. wyjaśnienia jakiej wielkości budynek usługowy lub do produkcji nieuciążliwej i rzemieślniczej będzie można wybudować w przypadku, gdy wydzielona zostanie działka o powierzchni 2500m<sup>2</sup>, a nie będzie na tej wydzielonej działce budynku mieszkalnego?
6. podania konkretnych wymiarów maksymalnych, bądź wskazanie konkretnych przepisów prawa lub jeżeli, wynika to ze studium to dokładnie, w którym miejscu jest to sprecyzowane;
7. kąta nachylenia dachów budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami (w §25 pkt 9 lit. c) uchwały.



**ROZSTRZYGNIECIE**  
**O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU**  
**INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**  
**ORAZ ZASADACH 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 2018 r. poz. 1945) stwierdza się, że na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych Gminy Augustów z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalone przez Radę Gminy Augustów strategie, plany i programy.