

**UCHWAŁA NR XX/203/2021**  
**RADY GMINY AUGUSTÓW**

z dnia 10 lutego 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kolnica, w gminie Augustów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) 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, z 2020 r. poz. 471) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11) w związku z uchwałą nr VII/88/2019 Rady Gminy Augustów z dnia 26 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kolnica, w gminie Augustów 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 części wsi Kolnica, w gminie Augustów” zwany dalej „planem”, w skład którego wchodzi:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść niniejszej uchwały;
- 2) załączniki do niniejszej uchwały:
  - a) załącznik nr 1 – część graficzna planu w postaci rysunku planu w skali 1:1000;
  - b) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie zgłoszonych uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
  - c) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są graficznie na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1.
3. W granicach opracowania znajdują się tereny części wsi Kolnica, położone bezpośrednio po prawej stronie drogi nr 8 z kierunku Augustów – Białystok i przy drodze gminnej Kolnica – Rzepiski – Komaszówka.
4. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 6,12 ha.
5. Przeznacza się na cele nieleśne określone w §29, §30, §31, §32, §34 (Rozdział 3) niniejszej uchwały grunty leśne o łącznej powierzchni – 0,7721 ha stanowiące własność osób fizycznych, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego – Decyzja znak: DGN-III.7151.19.2020 z dnia 30 listopada 2020 roku.
6. Przeznaczenie terenów rolnych pod zagospodarowanie inne niż rolnicze odbywa się na podstawie wyznaczonych funkcji terenów i ich przeznaczenia pod różnego rodzaju zabudowę, które nie wymagają uzyskiwania zgody organów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
7. Podstawę sporządzenia planu stanowią:
  - 1) uchwała nr VII/88/2019 Rady Gminy Augustów z dnia 26 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kolnica, w gminie Augustów;
  - 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów, uchwalone uchwałą Nr XIII/100/2016 Rady Gminy Augustów z dnia 30 czerwca 2016 roku.
8. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kolnica, w gminie Augustów jest stworzenie warunków formalno – prawnych dla:

- 1) zapewnienia rozwoju obszaru zgodnie z kierunkami ustalonymi:
  - a) w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego – uchwała XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017 roku w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego (Dz. Urz. z 2017 roku, poz. 2777), ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 roku (Dz. Urz. z 2017 roku, poz. 3270);
  - b) zadaniami ochronnymi na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Doliny Biebrzy” – uchwała nr XII/93/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 roku (Dz. Urz. z 2015 poz. 2121);
  - c) obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów – uchwała Nr XIII/100/2016 Rady Gminy Augustów z dnia 30 czerwca 2016 roku;
- 2) ustalenia przeznaczenia terenów oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy, z uwzględnieniem ochrony walorów przyrodniczych i kulturowych, określonych w ustawach i przepisach odrębnych;
- 3) wyznaczenia terenu pod rozbudowę drogi krajowej oraz wyznaczenie terenów do rozwoju usług turystycznych wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną;
- 4) ograniczenia konfliktów przestrzennych;
- 5) uwzględnienia ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni;
- 6) kształtowania harmonijnego krajobrazu przyrodniczego i kulturowego;
- 7) uwzględnienia tendencji rozwojowych gminy, wynikających ze złożonych wniosków przez właścicieli nieruchomości.

9. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz zasad kształtowania zabudowy i form ochrony terenów, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z przeznaczeniem pod poszerzenie drogi krajowej nr 8, usługi turystyczne, parking wraz z systemami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej dostosowanymi do potrzeb planowanych funkcji terenu;
- 3) kształtowanie ładu przestrzennego;
- 4) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne.

10. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Augustów, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kolnica, w gminie Augustów wraz z rysunkiem planu;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń planu i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 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 numerem porządkowym i symbolem literowym objaśnionym w legendzie rysunku planu i w uchwale o której mowa w pkt 1;
- 5) **działce budowlanej** – należy stosować definicję zawartą w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu i stanowiące ustalenia planu;
- 7) **maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej i podziemnej ściany wznoszonego budynku, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy wysuniętych o 1,20 m przed ścianę frontową elementów projektowanego budynku, takich jak: okapy i nadwieszenia dachu, podesty, tarasy na gruncie, balkony, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, wiaty, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie – główny sposób zagospodarowania terenu, któremu muszą być podporządkowane inne funkcje, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza, niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa, niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach Prawa budowlanego;
- 13) **deszczochronie** – należy przez to rozumieć szczególny rodzaj budynku:
- a) stanowiący pomieszczenie nadziemne, nieobudowane ścianami ze wszystkich stron lub pozbawione ścian;
  - b) służący do chwilowego odpoczynku, osłona przed deszczem i wiatrem;
  - c) o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m<sup>2</sup>;
  - d) rzut oparty na bryle prostokąta lub kwadratu, przykryty dachem dwuspadowym lub wielospadowym, kątem nachylenia połaci dachowych w przedziale: od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 14) **Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie uchwały Nr XII/93/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2015 r. poz. 2121, zm. z 2018 r. poz. 5415);
- 15) **Obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” (PLB200002)** utworzonym na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 roku w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133) – należy przez to rozumieć obszar specjalnej ochrony ptaków, specjalny obszar ochrony siedlisk lub obszar mający znaczenie dla Wspólnoty, utworzony w celu ochrony populacji dziko występujących ptaków lub siedlisk przyrodniczych lub gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty;
- 16) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane w inny obiekt, 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>;
- 17) **usługach turystycznych** – należy przez to rozumieć usługi przewodnickie, usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;
- 18) **urządzeniach turystycznych** – należy przez to rozumieć parkingi, pola biwakowe, wieże widokowe, kładki, szlaki turystyczne (ścieżki dydaktyczne) i miejsca widokowe;
- 19) **urządzeniach służących utrzymaniu porządku** – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 20) **sezonowym ogródku gastronomicznym** – należy przez to rozumieć wydzielone miejsce, ogrodzone, estetycznie wyposażone, z dostępem do WC, posiadające maksymalnie 15 miejsc konsumpcyjnych, maksymalna powierzchnia ogródka 50 m<sup>2</sup>, przykryte lekkim dachem lub parasolem;
- 21) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć gęstą zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, izolującą

zabudowę, stanowiącą pas zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimnozielonych);

22) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka przy obiektach budowlanych lub na wyodrębnionych terenach;

23) **mikroinstalacji** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach ustawy o odnawialnych źródłach energii.

11. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

12. 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) szlak turystyczny (pieszo – rowerowy);
- 5) przeznaczenie terenów określone symbolami przeznaczenia terenów;
- 6) stanowisko archeologiczne wraz z nr stanowiska;
- 7) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”;
- 8) wymiary w „m”.

13. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu pełnią funkcję informacyjną.

14. Zapisy graficzne na rysunku planu w granicach objętych planem obowiązują w zakresie ustalonym w treści niniejszej uchwały.

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – §4, §9, §29 ÷ §34;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – §10;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – §11;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – §12;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – §13;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §14;
- 7) 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 – §15;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – §16;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – §17;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – §18;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – §19;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – §20;

- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – §21;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – §22;
- 15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – §23;
- 16) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej – §24;
- 17) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – §25;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – §26;
- 19) ustalenia wynikające z przepisów ochrony przeciwpożarowej, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia – §27;
- 20) ustalenia wynikające z przepisów obrony cywilnej – §28.

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

granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

- 1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 2) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 3) ustaleń dotyczących terenów służących organizacji imprez masowych;
- 4) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 5) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) **UT** – teren zabudowy usług turystycznych;
- 2) **ZL** – teren lasu;
- 3) **KD-GP** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 4) **KD-L** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 5) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 6) **KS** – teren parkingu.

**§ 5.** Dla terenów, o których mowa w §4 ustala się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

**§ 6.** W granicach planu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 5ZL.

**§ 7.** Obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach obszaru, dla którego Wójt Gminy Augustów wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Rozbudowa drogi krajowej nr 8 na odcinku obwodnicy Sztabina do obwodnicy Augustowa wraz z budową obwodnicy Białobrzeg” znak: OSW.6220.2.2016 z dnia 06.07.2018 r. oraz Postanowienie znak: OSW.6220.2.2016/19 z dnia 20.05.2019 r. (sprostowanie omyłki).

**§ 8.** Na obszarze objętym planem występują elementy ponadlokalne zagospodarowania w zakresie infrastruktury transportowej, infrastruktury telekomunikacji i teleinformatyki oraz z zakresie sieci przyrodniczej wynikające z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, stanowiącego załącznik do uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXVI/330/17 z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, zmienionej uchwałą Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 2777, poz. 3270), które zostały uwzględnione w planie i są to:

- 1) droga krajowa nr 8;
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Bierzy”;
- 3) szlaki turystyczne;
- 4) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” (PLB200002).

## **Rozdział 2.**

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

**§ 9.** Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalono w: §4, §29 ÷ §34 i na rysunku planu – załącznik nr 1.

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

- 1) realizację zabudowy na terenach wyznaczonych w planie zgodnie z ich ustalonym przeznaczeniem oraz z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi publiczne – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD-GP po jej wybudowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawy o drogach publicznych);
- 4) rozwój terenów z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, a przy wznoszeniu nowych obiektów budowlanych zachowanie właściwej skali i charakteru zabudowy – stosowanie tradycyjnych form architektonicznych charakterystycznych dla danego obszaru zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) zasadniczą formę kształtowania zabudowy usługowej poprzez stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych;
- 6) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, żółtego, różowego, itp.;
- 7) nakaz stosowania na elewacjach wypraw tynkarskich w nieagresywnej kolorystyce, dopuszcza się stosowanie okładzin z naturalnego kamienia lub jego imitacji w układzie regularnym, ewentualnie paneli szklanych lub ceramicznych;
- 8) zakaz wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;
- 10) nakaz cofnięcia o min. 2 m w stosunku do elewacji budynku: pomieszczeń technicznych, urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy przy sytuowaniu ich na dachu;
- 11) nakaz zapewnienia dostępności terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i starszych oraz zabezpieczenia przed powodzią, suszą i pożarem.

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

- 1) podstawą ustaleń planu jest zasada zrównoważonego rozwoju rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, realizowana poprzez następujące działania:
  - a) korzystanie i ochronę wód – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) w zagospodarowaniu terenów stosowanie norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i przestrzeganie wartości progowych poziomów hałasu, natężenia pola elektrycznego i pola magnetycznego w środowisku – zgodnie z obowiązującymi 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 do parkowania oraz obiektów małej architektury, urządzeń służących do utrzymania porządku;
  - d) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w Rozdziale 3;
  - e) wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej od strony dróg publicznych w formie zieleni ograniczającej rozprzestrzenianie się hałasu i wibracji w bezpośrednim sąsiedztwie terenów usługowych o szerokości w zależności od uciążliwości ustalonej w projekcie budowlanym;
  - f) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych, z zachowaniem zasad gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;
  - g) gromadzenie i składowanie odpadów stałych w miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - h) zakaz prowadzenia działalności w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, termicznego przekształcania, składowania i transportu odpadów;
  - i) zakaz wprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
  - j) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, takich jak: energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła lub źródła ciepła niskoemisyjne, wykorzystujące olej opałowy, gaz, biomasę, itp.;
  - k) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UT dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, przy wykluczeniu urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbin wiatrowych), a strefa ochronna nie może przekraczać granic terenu będącego w dyspozycji inwestora;
  - l) nakaz ochrony użytkowników drogi krajowej nr 8 przed olśnieniem i odbiciami światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych poprzez zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych, np. powłok antyrefleksyjnych;
  - m) stosowane technologie winny spełniać wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza i odprowadzanych ścieków;
  - n) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska, wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz z ustaleniami planu;
  - o) na obszarze objętym planem nakazuje się, aby wszelkie wytwarzane uciążliwości zamykały się na terenie działki budowlanej, na jakiej są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) na obszarze objętym planem ustanowiono następujące formy ochrony przyrody:
- a) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” (kod obszaru PLB200002) utworzony na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 roku w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133);
  - b) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” – utworzony na mocy uchwały nr XII/93/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2015 r. poz. 2121, zm. z 2018 r. poz. 5415);
- 3) w obszarze, o którym mowa w pkt 2 lit. a) zabrania się z zastrzeżeniem art. 34 ustawy o ochronie przyrody, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:
- a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
  - b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub

- c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.
- 4) w obszarze, o którym mowa w pkt 2 lit. b obowiązują zakazy i ograniczenia zawarte w uchwale nr XII/93/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2015 r. poz. 2121, zm. z 2018 r. poz. 5415);
  - 5) nakaz ochrony zdrowia przed negatywnym wpływem czynników szkodliwych i uciążliwych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
  - 7) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
  - 8) 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.

**§ 12.** W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz prowadzenia działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 2) zagospodarowanie terenów niezabudowanych i nieutwardzonych zielenią z rodzimych gatunków drzew i krzewów;
- 3) przestrzeganie wymogów i zaleceń dotyczących przeznaczenia i zagospodarowania terenów określonych w planie.

**§ 13.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) obszar w granicach opracowania planu nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UT znajduje się stanowisko archeologiczne zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski AZP 23-85 (nr 32), należy ściśle przestrzegać zasad określonych ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w zakresie niezbędnym dla zachowania dziedzictwa archeologicznego i zabezpieczenia interesu narodowego;
- 3) w przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:
  - a) wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
  - b) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Wójta Gminy Augustów.

**§ 14.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych – jako tereny związane z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budowę i utrzymanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz utrzymania ładu przestrzennego, m. in. poprzez:
  - a) uporządkowane ogrodzenia terenów prywatnych;
  - b) estetyczne utrzymanie elewacji frontowych budynków znajdujących się wzdłuż dróg;
  - c) oświetlenie terenów;
  - d) wyposażenie nieruchomości w obiekty małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: ławeczki, latarnie, kosze, śmietniki, donice kwiatowe, barierki oraz zieleń niską i wysoką – jednolite w granicach nieruchomości;
  - e) reklamy, szyldy i słupy ogłoszeniowo – reklamowe zgodnie z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego;
- 3) niezabudowane i nieutwardzone powierzchnie, należy zagospodarować zielenią składającą się z rodzimych gatunków drzew i krzewów.



**§ 15.** 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 ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem zawarte w niniejszym Rozdziale oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3.

**§ 16.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) zasady obowiązujące na terenach objętych prawnymi formami ochrony przyrody:
  - a) dla obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” – ustalono w §11 pkt 3;
  - b) dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” – ustalono w §11 pkt 4;
- 2) zasady obowiązujące na terenach objętych prawnymi formami ochrony zabytków: stanowisko archeologiczne – ustalono w §13;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów leśnych, podlegających ochronie na podstawie przepisów o lasach, oraz przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, określono w ustaleniach: §1 ust. 5 oraz w ustaleniach szczegółowych w § 33 niniejszej uchwały;
- 4) w zakresie urządzeń melioracyjnych:
  - a) zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń melioracji;
  - b) wzdłuż rowów melioracyjnych oraz innych urządzeń wodnych nakazuje się wydzielenie nieogrodzonych pasów technicznych o szerokości umożliwiającej ich eksploatację;
  - c) nieprzekraczalną linię zabudowy od rowu melioracyjnego należy ustalić na etapie Projektu budowlanego, w zależności od rodzaju rowu, warunków sytuacyjno – wysokościowych, rodzaju obiektu, sposobu zagospodarowania terenu i jego ogrodzenia, przy czym nie może ona wynosić mniej niż 4 m od górnej krawędzi rowu;
  - d) dopuszcza się przykrycia rowów melioracyjnych na warunkach ustalonych w planie i zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) wszelkie przekształcenia systemu melioracji mogą wymagać uzyskania zgody wodnoprawnej, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;
- 5) w granicach planu nie występują tereny górnicze;
- 6) w granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) w granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 8) w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

**§ 17.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym 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) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych (minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów wyróżnionych na rysunku planu, przy czym nie ustala się górnych parametrów;
- 3) podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki nie posiadają dostępu do drogi publicznej, rozumianego zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego zawarty jest w przedziale od 80° do 120°;
- 5) do działek należy zapewnić dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) szczególne warunki i ograniczenia wynikające z lokalizacji odcinka drogi krajowej określają przepisy odrębne dotyczące dróg krajowych;
- 3) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych z drogi krajowej nr 8 i jej dodatkowej jezdni, za wyjątkiem istniejących i projektowanych zjazdów; istniejący zjazd indywidualny z drogi krajowej nr 8 do działki nr 511 w momencie uruchomienia działalności gospodarczej na terenie 1UT należy zlikwidować;
- 4) projektowane obiekty i urządzenia należy projektować i realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach budowlanych;
- 5) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 6) zakaz realizacji biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 7) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrowni wiatrowych;
- 8) na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” obowiązują ustalenia § 11 pkt 4 uchwały;
- 9) w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 23-85 (nr 32) obowiązują ustalenia §13 pkt 2,3;
- 10) na obszarze Natura 2000 obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 uchwały;
- 11) obowiązują ustalenia zawarte są w §27 i §28 uchwały.

**§ 19.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący obszar planu i służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru:
  - a) droga publiczna krajowa klasy GP (główna ruchu przyspieszonego) nr 8 odc. Białystok – Augustów: 2KD–GP w granicach opracowania planu znajduje się jej niewielki fragment;
  - b) droga publiczna gminna klasy lokalnej: 3KD–L – w granicach opracowania planu znajduje się jej niewielki odcinek;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UT dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, dróg publicznych oraz ruchu drogowego;
- 3) dla dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 2, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 6 m;
  - b) nawierzchnia dróg wewnętrznych realizowanych na wydzielonych działkach, o których mowa w lit. a musi spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo – gaśniczych;
- 4) przy zagospodarowaniu działki budowlanej, należy urządzić stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, z zachowaniem następujących wskaźników:
  - a) dla motelu, hotelu, zajazdu, pensjonatu, domu wycieczkowego, schroniska – 1 mp/1pokój + 2 mp/3 stanowiska pracy + 3 miejsca dla autokarów + 2 mp/dla samochodów ciężarowych + 2 miejsca dla funkcji mieszkalnej;

- b) dla zabudowy obsługi podróżnych (MOP) – 1 mp/30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu + 1 mp/2 zatrudnionych + 3 miejsca dla autokarów + 2 mp/dla samochodów ciężarowych + 2 miejsca dla funkcji mieszkalnej;
  - c) dla zabudowy usługowej z zakresu administracji, usług, biur, serwisów naprawczych – 1 mp/20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej + 2 mp/3 stanowiska pracy;
  - d) dla stacji paliw – 1 mp/30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp + 1mp/2 zatrudnionych;
  - e) dla stacji obsługi pojazdów, myjnia – 2 mp/1 stanowisko obsługi + 2 mp/3 stanowiska pracy;
  - f) dla zabudowy usług handlowych – 1 mp/50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 2 mp + 1 mp/dla samochodu ciężarowego + 2 mp/3 stanowiska pracy + 2 miejsca dla autokarów + 2 mp/dla samochodów ciężarowych;
  - g) dla usług gastronomicznych: restauracja, kawiarnia, – 1 mp/3 miejsca konsumpcyjne +2 mp/3 stanowiska pracy; bar, klub – 1 mp/7-10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej + 2 mp/3 stanowiska pracy + 3 miejsca na autokary;
  - h) dla punktu informacji turystycznej – minimum 2 mp;
  - i) minimalna liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (przy czym przy ogólnej liczbie miejsc postojowych do 5 nie przewiduje się obowiązku wyznaczenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w taką kartę), w liczbie nie mniejszej niż:
    - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
    - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
    - 3 stanowiska – jeżeli i liczba stanowisk wynosi 41-100;
    - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
  - j) dla terenu 5ZL – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §33.
- 5) nakaz realizacji miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 6) ustala się zasadę, 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) nakaz lokalizacji na terenie inwestycji usługowych miejsc przeznaczonych dla rowerów i motorów w ilości stosownej do potrzeb oraz wyposażenia ich w niezbędne urządzenia.

**§ 20.** 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 oraz budowy nowej infrastruktury technicznej w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym w obszarze planu i poza obszarem planu;
- 2) lokalizację inwestycji celu publicznego stanowiących infrastrukturę techniczną: sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linii elektroenergetycznych, telefonicznych i teleinformatycznych, sieci gazowych i innych przewiduje się głównie w pasach ciągów komunikacyjnych przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu;
- 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) realizację infrastruktury technicznej na poszczególnych terenach zgodnie z przepisami odrębnymi, która nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z pomieszczeniami na pobyt ludzi z istniejącej gminnej sieci wodociągowej przebiegającej przez obszar opracowania planu, z zastrzeżeniem lit. b;
  - b) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych ujęć wody jako zabezpieczenie przeciwpożarowe oraz do celów gospodarczych;
  - c) przy budowie nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
  - d) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  60 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - e) do zasilania w wodę wyodrębnionych terenów należy zaprojektować i wybudować połączenie do istniejącej gminnej sieci wodociągowej;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych ze wszystkich obiektów docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) budowę sieci kanalizacji sanitarnej:
    - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min.  $\varnothing$  160 mm;
    - ciśnieniowej o średnicy kanałów min.  $\varnothing$  90 mm;
  - c) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, o której mowa w lit. b, np. zbiorniki szczelne i wywożenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków lub własne oczyszczalnie ścieków z odprowadzeniem ścieków po oczyszczeniu do gruntu;
  - d) realizację przyłączy do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzenie wód opadowych docelowo do sieci kanalizacji deszczowej;
  - b) do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe z terenów usługowych, 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;
  - c) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów 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;
  - d) dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) w obszarze objętym planem brak jest sieci gazowej oraz wyznaczonej strefy kontrolowanej, zaopatrzenie w gaz będzie możliwe, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy sieci gazowej;
  - b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z alternatywnych indywidualnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) w pasie drogowym – w chodniku lub pasie zieleni, należy przewidzieć miejsce pod budowę sieci gazowej;
  - d) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów – 32 mm;
  - e) przy realizacji sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych należy zachować przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;

- f) w planie budowy drogi zapewnić dla każdej z działek budowlanych możliwość przyłączenia sieci gazowej do działki lub bezpośrednio do budynku;
- g) w przypadku budowy dróg sieć gazowa może być umieszczona w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych w oparciu o istniejące i projektowane linie średniego napięcia i niskiego napięcia oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV) położone poza granicami opracowania planu na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa energetycznego i prawa budowlanego;
  - b) wszystkie obiekty powinny być podłączone do sieci elektroenergetycznej i powinny posiadać przyłącza elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
  - c) poszczególne obiekty zasilac zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, określonymi w przepisach odrębnych;
  - d) dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną należy stosować zasilanie rezerwowe;
  - e) w przypadku budowy napowietrznej sieci elektroenergetycznej należy prowadzić ją w sposób ograniczający agresywność linii w terenie;
  - f) w pasach dróg przewidzieć rezerwę terenu pod kable SN, nn i oświetlenie;
  - g) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustalić w projektach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - h) sieci elektroenergetyczne projektować w oparciu o ustalenia planu i warunki techniczne zawarte w przepisach odrębnych;
  - i) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy dostosować je do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, usunięcie kolizji dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uziemień i powinno być realizowane zgodnie z przepisami szczególnymi na warunkach zarządcy sieci;
  - j) wykorzystanie energii pochodzącej z odnawialnych źródeł energii oraz zwiększenia efektywności energetycznej, m.in. do oświetlenia terenu.
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) nakazuje się, aby budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi posiadały źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, spełniające wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
  - b) preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła, itp.) lub źródła ciepła opalane biomasą, olejem o niskiej zawartości siarki, lub gazem;
- 12) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) obsługę terenów z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, dopuszcza się ich rozbudowę;
  - b) przy opracowywaniu projektów budowlanych 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 w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;
  - d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;

e) 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;

13) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- a) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie gminnymi przepisami porządkowymi oraz z przepisami odrębnymi;
- b) wszystkie odpady komunalne z terenu będą odbierane w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami jak w lit. a;
- c) na każdej działce budowlanej należy zapewnić miejsca na urządzenia służące utrzymaniu porządku, o których mowa w §1 ust. 10 pkt 19, stosownie do potrzeb obiektu.

**§ 21.** 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 §29 pkt 2 lit. g, lokalizowania tymczasowych obiektów budowanych, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidzianych do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki.

**§ 22.** Ustala się następujące 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: 1UT, 4KS – 5%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 5ZL, 2KD-GP, 3KD-L, 6KDW – 1 %.

**§ 23.** Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które są tożsame z liniami rozgraniczającymi teren drogi gminnej publicznej klasy zbiorczej oznaczony 3KD-L, w drodze ustala się przebieg szlaków turystycznych w formie, np. szlaków pieszych, ścieżek rowerowych – w granicach obszaru planu znajduje się niewielki odcinek drogi.

**§ 24.** Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami 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 teren oznaczony symbolami: 2KD-GP – drogi publicznej krajowej nr 8 odc. Sztabin – początek obwodnicy Augustowa z obwodnicą Białobrzeg – w granicach obszaru planu znajduje się jej niewielki fragment:
  - a) granice terenu 2KD-GP stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
  - b) w granicach terenu, o którym mowa lit. a zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych, umieszczania urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego, umieszczania reklam;
- 2) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (PLB200002) – w granicach obszaru planu znajduje się cały obszar opracowania planu obowiązują ustalenia §11 pkt 3;
- 3) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” – w granicach obszaru planu znajduje się cały obszar opracowania planu – obowiązują ustalenia §11 pkt 4;
- 4) szlaki turystyczne (pieszo – rowerowe);
- 5) stanowisko archeologiczne AZP 23-85 (nr 32) – w granicach planu znajduje się jego część – w strefie ochrony stanowiska obowiązują ustalenia §13 pkt 2, 3.

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

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych z zachowaniem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, z zastrzeżeniem §29 pkt 3; od granic przyległych nieruchomości obiekty budowlane sytuować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi;
- 2) dążenie do ujednolicenia układu oświetlenia i stosowania jednego typu latarni w jednym ciągu komunikacyjnym;
- 3) kolorystyka obiektów budowlanych – do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować naturalne materiały takie jak: drewno, kamień oraz wyroby ceramiczne i tynki w jasnych odcieniach szarości, brązu oraz bieli, lub wynikające z zastosowanych materiałów;
- 4) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji;
- 5) zakazuje się wykańczania elewacji budynków wszelkimi odpadami ceramicznymi i odpadami szklanymi;
- 6) pokrycia dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi – Rozdział 3.

**§ 26.** Ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi - Rozdział 3.

**§ 27.** Ustalenia wynikające z przepisów ochrony przeciwpożarowej, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia:

- 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) istniejąca i projektowana komunikacja, w tym drogi pożarowe, powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

**§ 28.** Ustalenia wynikające z przepisów obrony 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.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 29.** Dla terenu zabudowy usług turystycznych oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UT** o powierzchni 4,53 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zabudowy usług turystycznych (w tym: budynki zamieszkania zbiorowego takie jak: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, schronisko, zajazd wraz z budynkami pomocniczymi i dozoru technicznego związanymi z przeznaczeniem terenu) wraz z obsługą komunikacyjną, w tym parkingi wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, drogi wewnętrzne, drogi gospodarcze oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - b) tereny zieleni izolacyjnej;
  - c) rowy melioracyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty związane z obsługą ruchu tranzytowego (MOP), w tym: stacja paliw i gazu, obsługa komunikacyjna;
  - b) usługi transportowe, w tym parking na samochody ciężarowe – 10 miejsc;
  - c) infrastruktura techniczna;
  - d) rów melioracyjny – w granicach terenu dopuszcza się jego przykrycie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) usługi handlu (w tym: sklepy o powierzchni sprzedaży do 1500 m<sup>2</sup>) wraz z obsługą komunikacyjną, w tym parkingi wraz z towarzyszącą im infrastrukturą i drogi;
  - f) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego (m. in. ogniwa fotowoltaiczne) w formie indywidualnych rozwiązań technicznych z uwzględnieniem ustaleń §11 pkt 1 lit. k oraz przepisów odrębnych;
  - g) tymczasowe obiekty stanowiące eksponaty wystawowe oraz namioty związane z wystawami, itp.
  - h) zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, mała architektura, deszczochrony, sezonowe ogródki gastronomiczne, urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) po wybudowaniu drogi krajowej oznaczonej symbolem 2KD-GP w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą pas drogowy dopuszcza się przeznaczenie jak w pkt 2 lit. a, c, d, g, h – z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację funkcji mieszkalnej dla właściciela lub mieszkania służbowego związanego z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem terenu:
- a) wbudowanego w budynek o przeznaczeniu określonym w pkt 1 o powierzchni użytkowej do 200 m<sup>2</sup> lub
  - b) w formie budynku wolnostojącego z garażem oraz budynku gospodarczego o łącznej całkowitej powierzchni zabudowy do 300 m<sup>2</sup> bez wydzielenia działki w terenie.
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z §10, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 14, ponadto:
- a) kolorystyka obiektów zgodnie z §25 pkt 3, 4;
  - b) dla terenu, na którym zlokalizowana jest część stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia zawarte w §13 pkt 2, 3;
  - c) obiekty małej architektury powinny spełniać następujące wymagania: obiekty parterowe o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, wysokość do 6,00 m, dach dwuspadowy lub wielospadowy, materiał i kolor dachu ujednolicony lub zbliżony do budynków przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z §15 oraz ustala się:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi publiczne – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b niniejszego pkt;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z §10 pkt 1, 2, 3;
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
  - d) maksymalną intensywność zabudowy – 1,50;
  - e) minimalną intensywność zabudowy – 0,10;
  - f) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
  - g) maksymalna wysokość:
    - budynków o przeznaczeniu określonym w pkt 1 i 2 – 12,00 m, nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne (w tym: poddasze użytkowe), dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
    - budynku mieszkalnego (o którym mowa w pkt 4 lit. b) – 10,00 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne (w tym: poddasze użytkowe), dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
    - budynku gospodarczego (o którym mowa w pkt 4 lit. b) – 8,00 m, jedna kondygnacja nadziemna, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;



- infrastruktury technicznej – do 20 m;
  - h) dopuszcza się dominanty przestrzenne w formie: wieży, masztu o charakterze technicznym, słupa, komina, obudowy urządzeń technicznych i technologicznych o wysokości do 25 m;
  - i) odległość obiektów lub urządzeń, o których mowa w lit. g od krawędzi jezdni drogi krajowej (2KD-GP) nie powinna być mniejsza niż jego zakładana wysokość, optymalnie wysokość to powinna wynosić półtorakrotność wysokości konstrukcji nośnej do przyległej do niego drogi;
  - j) poziom posadowienia parterów budynków na wysokości umożliwiającej zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych, lecz nie wyżej niż 1,20 m nad poziomem terenu od strony wejścia do budynku;
  - k) ukształtowanie połaci dachowych:
    - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
    - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków: gospodarczych i garażowych, magazynowych, technicznych;
    - zaleca się, aby główne kalenice dachów budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego projektować równoległe do kierunku drogi krajowej, w uzasadnionych przypadkach prostopadle lub równoległe do wzdłużnych granic działek;
  - l) stosowanie pokryć dachów budynków w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, grafitu, ciemnej zieleni lub naturalnych kolorów materiałów użytych na pokrycie;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 11 oraz zasady ochrony krajobrazu zgodnie z § 12 uchwały, ponadto:
- a) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych;
  - b) uciążliwość planowanych przedsięwzięć winna zamknąć się w granicach działki budowlanej do której inwestor posiada prawo;
  - c) każda działka budowlana przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia technicznego lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i gazowej;
  - d) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu działek budowlanych przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy i budowy nowych sieci;
  - e) przestrzeganie zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych dotyczących terenów objętych formami ochrony przyrody, m.in.:
    - Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” (uchwała nr XII/93/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”),
    - obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (PLB200002);
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi publicznej lokalnej gminnej (oznaczonej na rysunku planu symbolem: 3KD-L);
  - b) liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w §19 pkt 4 lit. a ÷ i;
- 9) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – obowiązują ustalenia §21;
- 10) warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §17;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy usług turystycznych, usług handlowych – 5 000 m<sup>2</sup>;
  - b) dla MOP-u – 3 000 m<sup>2</sup>;
  - c) dla zabudowy usług transportowych – 10 000 m<sup>2</sup>;

- 12) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25 m;
- 13) obsługę komunikacyjną wydzielonych działek należy zapewnić z drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-L lub z dróg wewnętrznych;
- 14) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż normatywy ustalone w pkt 11 dla poszczególnych terenów, w przypadku:
  - a) lokalizowania infrastruktury technicznej;
  - b) działki wynikowej powstałej w wyniku podziału, przy czym działka wynikowa może mieć powierzchnię mniejszą o 25% niż normatywy ustalone dla jednej działki dla poszczególnych rodzajów zabudowy w pkt 11;
  - c) jeżeli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane przepisami niniejszego planu;
- 15) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z § 17 pkt 4;
- 16) w kwestiach nieregulowanych w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 i 2.

**§ 30.** Dla fragmentu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego nr 8 (krajowej) znajdującej się w granicach opracowania planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD-GP** o powierzchni 1,21 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP);
  - b) przykryte rowy melioracyjne – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej pas drogi krajowej – zgodnie z §10 pkt 1, 2, 3;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% – dobór odpowiedniej dla danego terenu roślinności powinien być dokonany z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego;
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających w granicach opracowania planu zmienna – zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury: 25 m;
- 5) wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie GP – głównej ruchu przyspieszonego;
- 6) w granicach pasa drogowego przewiduje się docelowo:
  - a) jezdnię;
  - b) uzbrojenie techniczne;
  - c) urządzenia ochrony środowiska;
  - d) skrzyżowanie z drogą publiczną 3KD-L;
  - e) dodatkowa jezdnia;
  - f) chodniki;
  - g) ciągi piesze, rowerowe lub pieszo – rowerowe;
- 7) zakaz odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich i zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnie drogi.

**§ 31.** Dla terenu drogi publicznej lokalnej znajdującego się w granicach opracowania planu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KD-L** o powierzchni 0,07 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej gminnej klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;

- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie L – lokalnej;
- 5) w granicach pasa drogowego przewiduje się docelowo:
  - a) jezdnię;
  - b) chodniki;
  - c) ciągi piesze, rowerowe lub pieszo rowerowe;
  - d) uzbrojenie techniczne;
  - e) zjazdy na przyległe tereny.

**§ 32.** Dla terenu parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KS** o powierzchni 0,07 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia turystyczne, w tym: obiekty i urządzenia służące wędrownikom turystycznym oraz ławki i deszczochron, o którym mowa w §1 ust. 10 pkt 13;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,50;
  - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,10
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) minimalna powierzchnia działki – 700 m<sup>2</sup>.
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-L.

**§ 33.** Dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ZL** o powierzchni 0,25 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) drogi leśne;
  - b) urządzenia turystyczne, o których mowa w §1 ust. 10 pkt 18, w tym:
    - parking na maksymalnie 10 miejsc w tym 2 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
    - miejsca do parkowania w formie oznakowanych nawierzchni nieutwardzonych.
    - pole biwakowe – na maksymalnie do 5 namiotów;
  - c) urządzenia służące utrzymaniu porządku, o których mowa w §1 ust. 10 pkt 19;
- 3) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z §10, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §14, ponadto:
  - a) części nieutwardzone terenu zagospodarować roślinnością rodzimą;
  - b) w maksymalnym stopniu zachować istniejący wartościowy drzewostan i uzupełnić o rodzime gatunki drzew i krzewów;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 6KDW mającą powiązanie z drogą publiczną oznaczoną symbolem 3KD-L;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z §15 ponadto:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

§ 34. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KDW** o powierzchni 0,01 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, ścieżka rowerowa, piesza lub konna;
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) Minimalna powierzchnia działki – 100 m<sup>2</sup>.

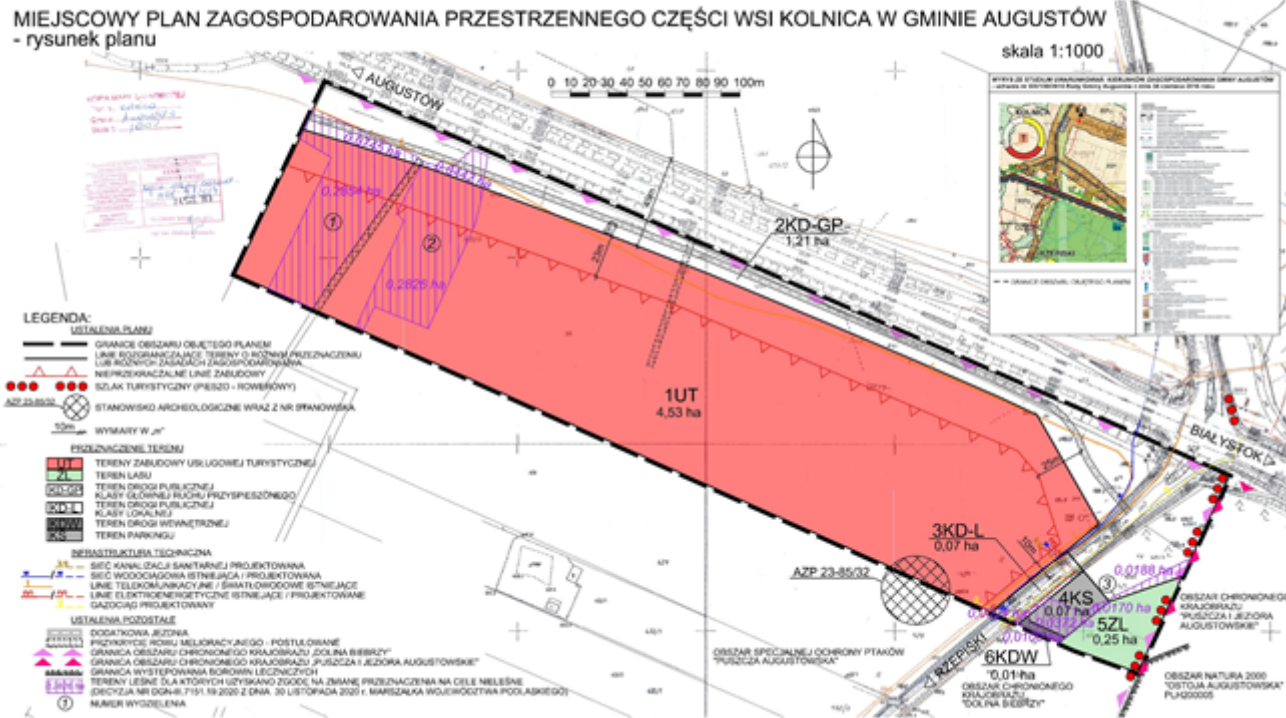
#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Augustów.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Ewa Frąckiewicz**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/203/2021  
Rady Gminy Augustów  
z dnia 10 lutego 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**w sprawie zgłoszonych uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11) stwierdza się, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kolnica wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2020 roku do 18 grudnia 2020 roku.

2. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął dnia 8 stycznia 2021 roku (włącznie).

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono uwag.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

#### **o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie, 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11) stwierdza się, że na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Kolnica, 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.

W przypadku niniejszego planu Gmina Augustów ponosić będzie koszty związane z:

- wykupem terenu na poszerzenie drogi publicznej – gminnej;
- przystosowaniem sieci wodociągowej i oświetlenia do rozwiązań plan;
- budową kanalizacji sanitarnej na terenie oznaczonym: 3KD-L.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określa Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz uchwalone przez Radę Gminy Augustów: strategie, plany i programy.

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kolnica, w gminie Augustów

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, że Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem wraz z uzasadnieniem.

Podstawą prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kolnica, w gminie Augustów jest:

1. uchwała nr VII/88/2019 Rady Gminy Augustów z dnia 26 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kolnica, w gminie Augustów;
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów, uchwalone uchwałą Nr XIII/100/2016 Rady Gminy Augustów z dnia 30 czerwca 2016 roku.

Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 oraz:

1. załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie zgłoszonych uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
2. załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W granicach opracowania znajdują się tereny części wsi Kolnica, położone bezpośrednio przy drodze krajowej nr 8 i przy drodze gminnej Kolnica – Rzepiski – Komaszówka.

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 6,12 ha.

W planie przeznaczono na cele nieleśne grunty leśne o łącznej powierzchni – 0,7721 ha, stanowiące własność osób fizycznych, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego – Decyzja znak: DGN-III.7151.19.2020 z dnia 30 listopada 2020 roku.

§ 11. Plan sporządzony jest, m.in. w celu stworzenia warunków sprzyjających lokowaniu przedsięwzięć gospodarczych oraz pobudzeniu i wspieraniu inwestycji, zgodnie z polityką rozwoju gminy Augustów poprzez:

1. rozbudowę drogi krajowej;
2. zwiększenie terenów inwestycyjnych związanych z rozwojem gospodarczym gminy oraz stworzenie warunków do rozwoju usług turystycznych;

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

1. ustalenie przeznaczenia terenów oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy, z uwzględnieniem ochrony walorów przyrodniczych i kulturowych, określonych w ustawach i przepisach odrębnych;
2. wyznaczenie terenu pod rozbudowę drogi krajowej oraz wyznaczenie terenów do rozwoju usług turystycznych wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną;
3. ograniczenie konfliktów przestrzennych;
4. uwzględnienie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni;
5. kształtowanie harmonijnego krajobrazu przyrodniczego i kulturowego;
6. uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy, wynikających ze złożonych wniosków przez właścicieli nieruchomości.

Porównanie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów z rozwiązaniami wprowadzonymi w planie zagospodarowania przestrzennego, potwierdza ich wzajemną zgodność i wykazuje, że plan będzie realizował kierunki rozwoju gminy i kształtował obszar w zakresie struktury przestrzennej – zgodnie z polityką zawartą w Studium.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kolnica, w gminie Augustów” są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów.

Uchwalenie planu spowoduje realizację oczekiwań właścicieli nieruchomości, co do kierunków i zasad



zagospodarowania i przeznaczenia terenu, jak też do wzrostu wartości nieruchomości. Sporządzenie planu jest celowe i uzasadnione, jak również zgodne z ustaleniami obowiązującego studium.

Zgodnie z art. 27 sporządzenie planu miejscowego następuje w takim trybie, jakim jest on uchwalany. Plan zawiera pełny zakres rozstrzygnięć i ustaleń określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom, a po uzyskaniu opinii i uzgodnień był wyłożony do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kolnica wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2020 roku do 18 grudnia 2020 roku. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 8 stycznia 2021 roku (włącznie). Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 4 grudnia 2020 roku, w siedzibie Urzędu Gminy w Augustowie, ul. Mazurska 1C.

W wyznaczonym terminie uwag nie złożono.

Uchwalenie planu jest celowe i uzasadnione. W wyniku realizacji planu do budżetu gminy wpłyną dodatkowe dochody z tytułu podatku oraz opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Szczegółowy zakres ponoszonych w przyszłości wydatków został określony w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kolnica, w gminie Augustów sporządzonej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu przestrzennego na etapie sporządzenia planu.

Ponadto plan miejscowy stworzy podstawę do wydawania decyzji administracyjnych, m.in. o pozwoleniu na budowę w jego obszarze, a co za tym idzie zapewni utrzymanie ładu przestrzennego oraz skróci proces inwestycyjny.