

**UCHWAŁA NR XXXII/318/2022**  
**RADY GMINY AUGUSTÓW**

z dnia 16 września 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej we 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 2022 r. poz. 599, 583, 1005, 1079, 1561) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXI/222/2021 Rady Gminy Augustów z dnia 29 marca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej we wsi Kolnica, w gminie Augustów oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń 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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej we wsi Kolnica, w gminie Augustów” zwany dalej „planem”.

2. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) rysunku planu w skali 1: 1000 stanowiącego załączniki: nr 1, nr 2, nr 3;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 4;
- 3) rozstrzygnięcia 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 stanowiącego załącznik nr 5;
- 4) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 2, 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 6.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są graficznie na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

4. W granicach opracowania planu znajdują się tereny części wsi Kolnica, położone bezpośrednio przy drodze publicznej powiatowej nr 1221B Białobrzegi - Ponizie - Czarnucha - Kolnica - do drogi krajowej nr 8 (załącznik nr 1 i nr 2) oraz drodze publicznej gminnej (załącznik nr 3).

5. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 2,397 ha w granicach określonych na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

6. Plan sporządza się w celu aktywizacji gospodarczej i społecznej wsi, poprzez ustalenie terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno - usługową i mieszkaniową.

7. 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.

8. Podstawę sporządzenia planu stanowią:

- 1) uchwała nr XXI/222/2021 Rady Gminy Augustów z dnia 29 marca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej we 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.

9. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) stworzenie możliwości rozwoju zabudowy produkcyjno - usługowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem tendencji rozwojowych gminy Augustów;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania;
- 3) uwzględnienie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i komunikacji publicznej;
- 4) kształtowanie ładu przestrzennego i łagodzenie konfliktów przestrzennych.

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 dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej we wsi Kolnica, w gminie Augustów wraz z rysunkiem planu;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń planu i informacji wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) symbolu przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie poszczególnych terenów;
- 5) 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;
- 6) działce budowlanej - należy stosować definicję zawartą w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; # wszystkich budynków na działce budowlanej mierzonej po zewnętrznym obrysie budynków) do powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 9) adaptacji budynków - należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z dopuszczeniem ich remontu i przebudowy, a rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym te budynki są położone;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej ściany projektowanego budynku; dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów jak: ganki, podesty, tarasy, balkony, wykusze, schody, pochylnie, itp.; linia ta nie dotyczy elementów małej architektury i urządzeń terenowych oraz obiektów związanych z utrzymaniem porządku, dozoru i kontroli - o powierzchni zabudowy do 15m<sup>2</sup>;
- 11) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) przeznaczeniu podstawowym - przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 14) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach Prawa budowlanego;
- 15) zabudowie zagrodowej lub zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć definicje zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 16) DJP - dużej jednostce przeliczeniowej inwentarza - należy przez to rozumieć umowną jednostkę liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, wg polskich norm odpowiadającą jednej krowie o masie 500 kg;

- 17) zabudowie produkcyjnej - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w których prowadzona jest działalność związana z wytwarzaniem dóbr materialnych, w tym zakłady produkcyjne, składy, magazyny i hurtownie;
- 18) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, 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 1500 m<sup>2</sup>;
- 19) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 20) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej SN - należy przez to rozumieć obszar o szerokości 15,0 m (po 7,50 m po obu stronach osi napowietrznej linii SN 15 kV), wyznaczony dla linii elektroenergetycznej w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa i ochrony przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym oraz umożliwiający dostęp gestora do sieci, w którym obowiązują ograniczenia wprowadzone ustaleniami planu lub wynikają z przepisów odrębnych;
- 21) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 22) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zielen:
  - a) komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń, oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach (w szczególności zabudowę produkcyjną i zabudowę usługową od terenów mieszkaniowych) oraz
  - b) stanowiącą pas o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów (w tym zimnozielonych) - o szerokości podanej na rysunku planu i wysokości nie powodującej uciążliwości dla terenów mieszkaniowych;
- 23) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka przy obiektach budowlanych lub na wyodrębnionych terenach.

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. Ustalone w planie wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

13. Ustalone w planie wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej, w tym: słupów, masztów, itp.;

14. 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) główny szlak turystyczny - rowerowy;
- 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 6) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna dróg;
- 7) przeznaczenie terenów określone symbolami przeznaczenia terenów;
- 8) wymiarowanie w „m”.

15. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w pkt 14, mają charakter informacyjny.

16. Oznaczenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem, określające zasadę uzbrojenia technicznego terenu - trasy przebiegu sieci do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji.

17. Oznaczenie graficzne granic obszaru objętego planem biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

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

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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;
- 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;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 16) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej;
- 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;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 19) ustalenia wynikające z przepisów ochrony przeciwpożarowej, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 20) ustalenia wynikające z przepisów obrony cywilnej.

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

- 1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 2) ustaleń dotyczących terenów służących organizacjom i imprezom masowym;
- 3) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

- 4) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

§ 4. W granicach opracowania planu nie istnieją zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

- 1) RM - teren zabudowy zagrodowej;
- 2) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) P/U - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej;
- 4) KD-L - tereny drogi publicznej klasy lokalnej;
- 5) KD-D - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 6. Dla terenów, o których mowa w w §5 pkt 1, 2, 3 ustala się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 7. Plan dopuszcza korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób oraz dopuszcza remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektów istniejących oraz budowę nowych obiektów, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

§ 8. Plan dopuszcza korzystanie z indywidualnych i publicznych zjazdów z dróg publicznych do poszczególnych działek zbudowanych za zgodą zarządców dróg.

§ 9. W granicach planu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. Na obszarze objętym planem występują następujące elementy ponadlokalne zagospodarowania 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):

- 1) obszary stanowiące sieć ekologiczną województwa: Korytarz GKPN-4 „Puszcza Augustowska”, w tym obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” PLB 200002;
- 2) linia elektroenergetyczna SN 15kV.

## **Rozdział 2.**

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

§ 11. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalono w: §5, §33 §37 i na rysunku planu - załącznik nr 1, nr 2 i nr 3.

§ 12. 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) budynki, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę, należy realizować wyłącznie na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę lub na terenach z dopuszczeniem zabudowy - zgodnie z zasadami określonymi w planie;
- 3) zakaz powstawania obiektów budowlanych, które nie spełniają wymogów zawartych w planie;
- 4) zakaz likwidacji istniejących zalesień i zadrzewień, z wyjątkiem sytuacji wynikających z potrzeb realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania terenów ustalonych w planie;
- 5) stosowanie osłon, m.in. ogrodzeń pełnych, zieleni izolacyjnej od placów składowych w celu wizualnego przysłonięcia magazynowanych odpadów, surowców lub wyrobów wykorzystywanych lub wytwarzanych w procesach produkcyjnych i technologicznych;
- 6) 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 tego obszaru zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 7) maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z §11 oraz §33 35;
- 8) zasadniczą formą kształtowania zabudowy produkcyjnej i usługowej są proste formy budynków ze stropodachami lub dachami łukowymi bez ograniczeń konstrukcyjnych i technologicznych; #
- 9) zakaz wykańczenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzywa PCV.

**§ 13. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obszar planu znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” PLB200002 zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 roku w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25 poz. 133, ze zm.) - dla obszaru obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi, ponadto:
  - a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, siedlisk gatunków roślin i zwierząt lub w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
  - b) przy realizacji niezbędnych budynków, urządzeń i budowli obowiązuje nakaz stosowania najlepszych dostępnych technik minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko (w tym: na zdrowie ludzi i krajobraz);
- 2) obszar planu położony jest w zasięgu korytarza ekologicznego GKPn-4 „Puszcza Augustowska”, wyznaczonego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego - obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody;
- 3) podstawą ustaleń planu jest zasada zrównoważonego rozwoju rozumiana zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, realizowana poprzez następujące działania:
  - a) zakaz wprowadzania do wód lub ziemi ścieków niespełniających warunków określonych w przepisach odrębnych;
  - b) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
  - c) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
  - d) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - e) nakaz ochrony zdrowia przed negatywnym wpływem czynników szkodliwych i uciążliwych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;
  - g) nakaz przestrzegania wartości progowych poziomów hałasu, natężenia pola elektrycznego i pola magnetycznego w środowisku, a dopuszczalne ich poziomy należy określać zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - h) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
  - i) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych, z zachowaniem zasad gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;
  - j) gromadzenie i składowanie odpadów stałych w miejscach do tego przeznaczonych;
  - k) zakaz prowadzenia działalności w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, termicznego przekształcania, składowania i transportu odpadów;
  - l) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
  - m) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, które spełniają 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.;
  - n) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, przy wykluczeniu urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbin wiatrowych), pod warunkiem, że strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie będzie przekraczać granic terenu będącego w dyspozycji inwestora - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- o) 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;
- p) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów w dostosowaniu do pełnionych funkcji realizacji infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej, miejsc do parkowania, obiektów małej architektury oraz urządzeń służących do utrzymania porządku;
- q) lokalizacja obiektów produkcyjnych i usługowych nie może stanowić uciążliwości dla mieszkańców w szczególności w zakresie emisji hałasu, odorów oraz gospodarki odpadami;
- r) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych;
- s) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku jej wystąpienia.
- t) uciążliwość planowanych przedsięwzięć winna zamknąć się w granicach działki budowlanej do której inwestor posiada prawo.

**§ 14.** 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) przy robotach budowlanych związanych z istniejącą zabudową należy kształtować ją z poszanowaniem form architektonicznych tradycyjnych i regionalnych; #
- 4) 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;
- 5) przestrzeganie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz wymogów i zaleceń dotyczących przeznaczenia i zagospodarowania terenów zawartych w planie.

**§ 15. 1.** Na obszarze objętym planem, nie występują zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego, ani dobra kultury współczesnej .

2. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

- 1) wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków, policję lub Wójta Gminy Augustów.

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

- 1) plan wyznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 1KD-L, 2KD-L;
- 2) nakaz utrzymania ładu przestrzennego, m. in. poprzez:
  - a) uporządkowane ogrodzenia terenów prywatnych;
  - b) estetyczne utrzymanie elewacji frontowych budynków znajdujących się wzdłuż dróg;
  - c) ujednolicony układ oświetlenia ulicznego i jeden typ latarni;
  - 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;

4) na obszarze objętym planem nie występują „obszary przestrzeni publicznej”, o których mowa z art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie zostały określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów.

**§ 17.** 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:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy - obowiązują ustalenia § 12, §29 pkt 1, pkt 3 8;
- 2) w zakresie 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 - obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w §33 35;
- 3) w zakresie 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 §22 ust. 5.

**§ 18.** W granicach planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszary osuwania się mas ziemnych.

**§ 19.** W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

**§ 20.** 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) określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalne szerokości frontów działek: 18 m,
  - b) minimalna powierzchnia: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych (minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki) przyjmować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów wyróżnionych na rysunku planu, przy czym plan nie ustala górnych parametrów;
- 4) 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;
- 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.

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

- 1) szczególne warunki i ograniczenia wynikające z położenia odcinków dróg objętych planem określono w ustaleniach szczegółowych terenów oznaczonych symbolami: 1KD- L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D oraz ustalono:
  - a) dla zjazdów z dróg publicznych obowiązuje zapewnienie pola widoczności zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) przy zagospodarowaniu działek budowlanych uwzględnić konieczność urządzenia miejsc postojowych i parkingowych na terenie działki budowlanej;
  - c) w pasach drogowych obowiązuje zakaz:



- dokonywania czynności, które mogłyby powodować uszkodzenie drogi i jej urządzeń,
  - lokalizowania obiektów budowlanych i urządzeń, które mogą skutkować nienormatywnymi szerokościami chodników, pasów ruchu itp.,
  - lokalizowania obiektów budowlanych i urządzeń, które mogą skutkować uniemożliwieniem dostosowania istniejącej infrastruktury do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
  - zabrania się odprowadzenia wody z urządzeń gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych i na jezdnie;
- 2) wszelka planowana zabudowa o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlega zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w Warszawie;
  - 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 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) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej SN 15kV przebiegającej przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 3P/U - załącznik nr 3 - obowiązują ustalenia §35 pkt 4 i 5;
  - 7) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez następujące drogi:
  - a) droga publiczna klasy lokalnej (L) - oznaczona na rysunku planu symbolami: 1KD-L (załącznik nr 1), 2KD-L (załącznik nr 2);
  - b) drogi publiczne klasy dojazdowej (D) - oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-D (załącznik nr 2), 2KD-D (załącznik nr 3);
- 2) komunikację wewnętrzną na terenach budowlanych projektować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi oraz przepisami p.pożarowymi;
- 3) nawierzchnia dróg wewnętrznych realizowanych na wydzielonych działkach musi spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo - gaśniczych;
- 4) zachowanie istniejących zjazdów publicznych i indywidualnych z drogi powiatowej i dróg gminnych; #
- 5) 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) zabudowa zagrodowa: 1mp/1 lokal mieszkalny, a dla maszyn i sprzętu rolniczego w ilości wynikającej z wielkości gospodarstwa rolnego i zapotrzebowania na maszyny i sprzęt rolniczy - do ustalenia w projekcie budowlanym;
  - b) zabudowa mieszkaniowa j ednorodzinna:
    - 1mp/1 lokal mieszkalny;
  - c) zabudowa usługowa:
    - usługi, handel, rzemiosło nieuciążliwe - dla użytkowników 1 mp/20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 2 mp/3 stanowiska pracy;
    - sklepy przemysłowe, budowlane: 1 mp/50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej (powierzchni sprzedaży), lecz nie mniej niż 2 mp, 1 mp/dla samochodu ciężarowego i 1 mp/3 stanowiska pracy;
    - hurtownie: 1 mp/40 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, 1 mp/dla samochodu dostawczego i 1 mp/3 stanowiska pracy;

- stacje paliw i gazu, stacje obsługi pojazdów, serwisy naprawcze, warsztaty samochodowe i inne: dla użytkowników 2 mp/30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i 2 mp/3 stanowiska pracy;
  - centra ogrodnicze: 1 mp/200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, 2 mp dla samochodów dostawczych / 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 mp/2 stanowiska pracy;
- d) zabudowa produkcyjna i produkcyjno - usługowa: 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 5 mp/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu;
- e) stacje obsługi pojazdów, warsztaty samochodowe, myjne samochodowe, salony samochodowe: dla użytkowników 2 mp/1 stanowisko obsługi i 2 mp/3 stanowiska pracy;
- f) magazyny, składy budowlane, centra ogrodnicze: 1 mp/200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, 1 mp dla samochodów dostawczych / 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 mp/2 stanowiska pracy;
- g) 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;
- 6) nakaz realizacji miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 7) miejsca postojowe zapewnić w liczbie podanej w pkt 5, przy czym za miejsca postojowe należy rozumieć również miejsce w garażu;
- 8) do powierzchni użytkowej, dla której określa się liczbę miejsc parkingowych nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych;
- 9) w przypadku różnego przeznaczenia terenu, albo różnej funkcji obiektu lub terenu łączna ilość miejsc postojowych powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia lub funkcji;
- 10) na terenie lokalizacji inwestycji, w szczególności usługowych przewidzieć miejsca przeznaczone dla rowerów i motorów w ilości stosownej do potrzeb oraz wyposażyć je w niezbędne urządzenia.

### § 23. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się uzbrojenie obszaru objętego planem w następujące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:
- a) sieć wodociągową z urządzeniami p.poż.,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) sieć elektroenergetyczną,
  - e) sieć telekomunikacyjną, w tym internet szerokopasmowy,
  - f) sieć gazową,
  - g) inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka konieczność - realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
- 2) 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;
- 3) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę, przebudowę i budowę nowych;

- 4) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu - na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci;
- 5) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów i warunkami określonymi przez zarządcę sieci; #
- 6) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na terenach innych niż tereny dróg publicznych, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie kolidowała z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) dla terenów bez dostępu do sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się montaż na dachach i elewacjach budynków lub jako wolnostojące urządzeń i innych elementów infrastruktury związanych z konwersją energii promieniowania słonecznego na ciepło i energię elektryczną (np. ogniwa fotowoltaiczne i kolektory słoneczne) o mocy do 100kW;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) pobór wody do potrzeb socjalno - bytowych z gminnych sieci wodociągowych istniejących i projektowanych, nowych lub po ich rozbudowie;
  - b) przewiduje się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej z włączeniem się do istniejącej sieci rozdzielczej;
  - c) średnicę nowo budowanej sieci wodociągowej nie mniejszą niż 0 60 mm;
  - d) przy budowie nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych obowiązuje nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
  - e) parametry sieci wodociągowej dla ochrony przeciwpożarowej przyjmować zgodnie z normami i przepisami odrębnymi;
  - f) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej, na terenach gdzie nie ma istniejącej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł;
  - g) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody podziemnej, w szczególności do celów technologicznych i przeciwpożarowych oraz budowę zbiorników retencyjnych;
  - h) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z normami i zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
  - i) istniejące studnie na terenie oznaczonym symbolem 1RM, 4P/U - do zachowania;
  - j) realizacja sieci wodociągowej oraz podłączeń poszczególnych obiektów do gminnej sieci wodociągowej - zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach zarządcy sieci;
- 10) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
  - a) budowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej:
    - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. 0 160 mm;
    - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. 0 90 mm;
  - b) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych ze wszystkich obiektów docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - c) sieci kanalizacji sanitarnej oraz podłączenia poszczególnych obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach zarządcy sieci;
  - d) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów gminną siecią kanalizacji sanitarnej gdzie nie ma możliwości budowy sieci, np.: oczyszczalnie ścieków, zbiorniki szczelne z wywożeniem do oczyszczalni ścieków);
  - e) realizację przyłączy do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) odprowadzenie wód opadowych docelowo do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się rozwiązania indywidualne;
  - b) 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;
  - c) 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, itp.;
  - d) zabrania się odprowadzania wody opadowej i ścieków z urządzeń gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnie dróg;
  - e) wyklucza się możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów przyległych do dróg gminnych do rowów przydrożnych (oprócz spływu naturalnego);
  - f) dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione;
  - g) odprowadzenie wód opadowych na warunkach przepisów odrębnych, dla terenów produkcyjno - usługowych oznaczonych symbolem P/U zastosowanie mają warunki ustawy Prawo wodne;
- 12) 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) możliwość realizacji gazociągów w liniach rozgraniczających gminnych dróg publicznych - zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi;
  - c) w przypadku braku miejsc w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych;
  - d) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z alternatywnych indywidualnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) w pasie drogowym - w chodniku lub pasie zieleni, należy przewidzieć miejsce pod budowę sieci gazowej;
  - f) przy realizacji sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych należy zachować przepisy ustawy Prawo budowlane i normy branżowe;
  - g) w planie budowy drogi zapewnić dla każdej z działek budowlanych możliwość przyłączenia sieci gazowej do działki lub bezpośrednio do budynku;
  - h) w przypadku budowy dróg sieć gazową umieszczać w tzw. kanałach zbiorowych technologicznych;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 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) sieci energetyczne realizować zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne z późniejszymi zmianami oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy;
  - c) dopuszcza się wydzielanie terenów pod istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz zmiany ich lokalizacji w granicach terenów objętych planem, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
  - d) 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;

- e) poszczególne obiekty zasilac zgodnie z warunkami technicznymi, określonymi w przepisach odrębnych;
  - f) dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną należy stosować zasilanie rezerwowe;
  - g) w przypadku budowy napowietrznej sieci elektroenergetycznej należy prowadzić ją w sposób ograniczający agresywność linii w terenie;
  - h) w pasach dróg przewidzieć rezerwę terenu pod kable SN, eN i oświetleniowe;
  - i) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustalić w oparciu o ustalenia planu w projektach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - j) 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;
  - k) 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; #
  - m) na terenie oznaczonym w planie symblem 3P/U ustalono pas technologiczny dla istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15kV - dla którego obowiązują ustalenia §35 pkt 4;
  - n) wykorzystanie energii pochodzącej z odnawialnych źródeł energii oraz zwiększenia efektywności energetycznej, m.in. do oświetlenia terenu;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych z indywidualnych źródeł ciepła opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
  - b) nowe lub modernizowane obiekty należy wyposażać w instalacje wykorzystujące proekologiczne (niskoemisyjne) nośniki energii cieplnej;
  - c) preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła, odnawialne źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego) lub źródła ciepła opalane biomasą, olejem o niskiej zawartości siarki lub gazem.
- 15) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) na obszarze objętym planem zlokalizowana jest infrastruktura telekomunikacyjna, utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz realizację nowych,
  - b) obsługę terenów z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, dopuszcza się ich rozbudowę;
  - c) przy projektowaniu uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi i normami;
  - d) linie telekomunikacyjne w granicach planu projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;
  - e) wszystkie występujące kolizje z istniejącą siecią OPL należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, dostosować do nowych warunków zabudowy i zagospodarowania;
  - f) obsługę terenu w zakresie urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa, itp.) za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli ziemnych;
  - g) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
  - h) możliwość realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych i przestrzegania ustaleń planu;
- 16) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 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.

**§ 24.** 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 robót budowlanych położonych na terenie budowy lub tymczasowych obiektów stanowiących eksponaty wystawowe i namioty na terenach zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej;

**§ 25.** 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: 1P/U, 2P/U, 3P/U - 5%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1RM, 1MN, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D - 1%.

**§ 26. 1.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które są tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny dróg:

- 1) klasy lokalnej „L”- tereny oznaczone symbolem 1KD-L, 2KD-L w pasie drogi ustala się przebieg szlaku turystycznego - rowerowego w formie ścieżki rowerowej - w granicach obszaru planu znajduje się część drogi - załącznik nr 1 i 2; ###
- 2) klasy dojazdowej „D” – tereny oznaczone symbolem 1KD-D, 2KD-D – w granicach planu znajduje się część drogi – załącznik nr 1 i nr 3.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) oznakowania informacyjnego (np. nazewnictwo dróg, informacja turystyczna, przyrodnicza, porządkowa);
- 2) obiektów małej architektury i oświetlenia;
- 3) słupów ogłoszeniowo - reklamowych;
- 4) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 27.** W granicach planu znajdują się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) korytarz sieci ekologicznej województwa: Korytarz GKPn-4 „Puszcza Augustowska”;
- 2) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” PLB200002;
- 3) linia elektroenergetyczna SN 15kV.

**§ 28.** Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi drogi publiczne klasy lokalnej (1KD-L, 2 KD-L) i dojazdowej (1KD-D, 2KD-D).

**§ 29.** 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 z zachowaniem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, od granic przyległych nieruchomości obiekty budowlane sytuować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi;
- 2) dążenie do ujednoczenia układu oświetlenia i stosowania jednego typu latarni w jednym ciągu komunikacyjnym;
- 3) stosowanie architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
- 4) wszystkie obiekty w obrębie działki winny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie kolorystyki i pokrycia dachów;
- 5) kolorystykę obiektów budowlanych: do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować naturalne materiały, takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne i tynki w jasnych odcieniach: szarości, brązu oraz bieli, lub wynikające z koloru zastosowanych materiałów;
- 6) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji;
- 7) zakazuje się wykańczania elewacji budynków wszelkimi odpadami ceramicznymi i odpadami szklanymi;
- 8) pokrycia dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi - Rozdział 3.

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

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

- 1) obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli; #
- 3) 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.

**§ 32.** Ustalenia wynikające z przepisów obrony cywilnej:

- 1) przygotowanie budowli ochronnych dla ludności - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obrony cywilnej;
- 2) na terenach zabudowy produkcyjnej, usługowej lub i produkcyjno - usługowej zaleca się projektować budowle ochronne (schrony, ukrycia), jako obiekty o podwójnej funkcji, pozostające w ciągłym użyciu, np. garaże podziemne lub inne pomieszczenia najniższej położonej kondygnacji. Możliwość zaadaptowania obiektu do funkcji ochronnej zaleca się dopiero w przypadku podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia;
- 3) zaplanować budowę awaryjnych studni wody pitnej o minimalnej wydajności 7,5 litra/osobę/dobę w odległości do 800 metrów od skupisk ludności; zapewnić sprawną eksploatację istniejących studni awaryjnych;
- 4) zabezpieczyć alarmowanie i powiadamianie mieszkańców w wypadku zagrożeń, przyjmując promień słyszalności syreny min. 300 metrów;
- 5) 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; #
- 6) przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi obowiązują wymagania na podstawie przepisów odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

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

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem: 1RM o powierzchni 0,1500 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa zagrodowa;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków oraz budowa nowych uzupełniających istniejącą zabudowę;
    - funkcja agroturystyczna towarzysząca zabudowie zagrodowej;
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami – na warunkach jak w §34;
    - lokalizacja instalacji do pozyskiwania energii cieplnej i elektrycznej ze źródeł odnawialnych w formie indywidualnych rozwiązań technicznych, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych – zgodnie §23 pkt 9 i przepisami odrębnymi;
    - zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym, mała architektura, deszczochrony, urządzenia służące utrzymaniu porządku;
  - c) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt powyżej 30DJP;
- 2) zmiana sposobu użytkowania zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami nie wymaga uzyskiwania zgody organów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych i może nastąpić po uzyskaniu decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych, o której mowa w art. 11 w.wym. ustawie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane;
- 3) 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;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu - załącznik nr 1;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z §13;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z §14;
- 7) zasady kształtowania kraj obrazu - zgodnie z §15;
- 8) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - obowiązują ustalenia §24;
- 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §26 ust. 2;
- 10) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) - 0,1;
  - b) maksymalna intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) - 2,0;
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - dla zabudowy zagrodowej - nie ustala się;
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - dla zabudowy zagrodowej - nie ustala się;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:



- wysokość budynku mieszkalnego - 11,00 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną;
- wysokość budynków pozostałych - 10,0 m;

f) minimalna liczba miejsc do parkowania - zgodnie z §22 pkt 5 lit. a;

g) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi oznaczonej symbolem 1KD-L, 2KD-L zgodnie z rysunkiem planu w odległości 10 m od krawędzi jezdni drogi, odległość to nie dotyczy istniejącego budynku mieszkalnego, dla którego obowiązuje linia zabudowy po zewnętrznym obrysie budynku;

h) 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;

i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 15° do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków: gospodarczych i garażowych, magazynowych, technicznych;

j) zakaz stosowania dachów niesymetrycznych;

k) pokrycie dachów jednolite w granicach siedliska, w kolorach odcieni: czerwieni, brązu, zieleni, grafitu;

l) kolorystyka obiektów budowlanych - zgodnie z §29;

m) w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w lit. i, dopuszcza się stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym;

n) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi poniżej kalenicy głównej dachu;

11) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna terenu - z drogi publicznej powiatowej nr 1221B Białobrzegi- Ponizie - Czarnucha - Kolnica - do drogi krajowej nr 8, oznaczonej na rysunku planu - załącznik nr 1 symbolem: 1KD-L;

b) minimalna liczba miejsc do parkowania i postoju - zgodnie z §22 pkt 5 lit. a;

12) każda działka budowlana przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia technicznego do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i gazowej - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z §23;

13) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>;

b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 75° do 110°;

14) w kwestiach nieregulowanych w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 i 2.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem: 1MN o powierzchni 0,1200 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku mieszkalnego oraz budowa nowych obiektów uzupełniających istniejącą zabudowę;

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

- lokalizacja instalacji do pozyskiwania energii cieplnej i elektrycznej ze źródeł odnawialnych w formie indywidualnych rozwiązań technicznych, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych - zgodnie §23 pkt 9 i przepisami odrębnymi;

- zielen urządzone towarzysząca obiektom budowlanym, mała architektura, deszczochrony, urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 2) 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;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu - załącznik nr 2;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z §13;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z §14;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu - zgodnie z §15;
- 7) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - obowiązują ustalenia §24;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §26 ust. 2;
- 9) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) - 0,1;
  - b) maksymalna intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) - 2,0;
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%;
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - wysokość: budynku mieszkalnego, budynku mieszkalnego z usługami - 12,00 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną;
    - wysokość: budynku usługowego, wolno stojącego - 10,00 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną;
    - wysokość budynków pozostałych - 8,0 m;
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania - zgodnie z §22 pkt 5 lit. b, c;
  - g) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi oznaczonej symbolem 1KD-L zgodnie z rysunkiem planu w odległości 10 m od krawędzi jezdni drogi, odległość to nie dotyczy istniejącego budynku mieszkalnego, dla którego obowiązuje linia zabudowy po zewnętrznym obrysie budynku;
  - h) 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;
  - i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 15<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków: usługowych, nieuciążliwego rzemiosła, gospodarczych i garażowych;
  - j) zakaz stosowania dachów niesymetrycznych;
  - k) pokrycie dachów jednolite w granicach siedliska, w kolorach odcieni: czerwieni, brązu, zieleni, grafitu;
  - l) kolorystyka obiektów budowlanych - zgodnie z 28;
  - m) w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w litj, dopuszcza się stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym;
  - n) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi poniżej kalenicy głównej;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna terenu - z drogi publicznej powiatowej nr 1221B Białobrzegi- Ponizie - Czarnucha - Kolnica - do drogi krajowej nr 8, oznaczonej na rysunku planu - załącznik nr 2 symbolem: 2KD-L;
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania i postoju - zgodnie z §22 pkt 5 lit. b;
- 11) każda działka budowlana przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia jej do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i gazowej - zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z §23;
- 12) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1200 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki - istniejąca;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>;
- 13) w kwestiach nieregulowanych w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 i 2.

**§ 35.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P/U o powierzchni 0,3212 ha (załącznik nr 1), 2P/U o powierzchni 0,2901 ha (załącznik nr 2), 3P/U o powierzchni 0,9417 ha (załącznik nr 3), ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, w tym: obiekty produkcyjne, usługowe, składy i magazyny, budynki pomocnicze i dozoru technicznego;
  - b) tereny usług transportowych, w tym parking na samochody ciężarowe - do 10 miejsc;
  - c) drogi wewnętrzne, drogi gospodarcze i p.poż.;
  - d) sieci i obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej, w tym instalacje pozyskiwania energii cieplnej i elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW;
  - e) zieleń izolacyjna;
  - f) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym, mała architektura, urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 1500 m<sup>2</sup>, z obsługą komunikacyjną, parkingi wraz z towarzyszącą im infrastrukturą i drogi wewnętrzne;
  - b) tereny obiektów przetwórstwa rolno - spożywczego (przetwórstwo, przechowalnictwo i uszlachetnianie);
  - c) lokalizacja instalacji do pozyskiwania energii cieplnej i elektrycznej ze źródeł odnawialnych w formie indywidualnych rozwiązań technicznych oraz zabudową techniczną niezbędną do funkcjonowania terenu przy wykluczeniu urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbin wiatrowych) - zgodnie §23 pkt 9 i przepisami odrębnymi;
  - d) tymczasowe obiekty stanowiące ekspozyty wystawowe oraz namioty związane z wystawami, itp.
  - e) zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, mała architektura, deszczochrony, urządzenia służące utrzymaniu porządku;
  - f) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów istniejących oraz realizację nowych budynków, budowli i urządzeń związanych z kontynuacją tego przeznaczenia; przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana funkcji obiektów zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) na terenie 3P/U 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 wolno stojącego z garażem oraz budynku gospodarczego o łącznej całkowitej powierzchni zabudowy do 300 m<sup>2</sup> bez wydzielenia działki w terenie;

- 4) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej SN 15kV, przebiegającej przez teren oznaczony na rysunku planu symbolami: 3P/U - załącznik nr 3:
  - 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 napowietrznej linii elektroenergetycznej w przypadku pojawienia się takich możliwości;
- 5) w przypadku likwidacji istniejącej linii energetycznej SN 15kV j.w. lub skablowaniu ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, o których mowa wyżej tracą moc;
- 6) 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;
- 7) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu - załącznik: nr 1, nr 2, nr 3;
- 8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z §13;
- 9) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z §14;
- 10) zasady kształtowania krajobrazu - zgodnie z §15;
- 11) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - obowiązują ustalenia §24;
- 12) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §26 ust 2;
- 13) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) - 0,1;
  - b) maksymalna intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) - 2,0;
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - wysokość budynków - 12,00 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną;
    - dopuszcza się dominanty przestrzenne w formie: wieży, masztu o charakterze technicznym, słupa, komina, obudowy urządzeń technicznych i technologicznych o wysokości do 25 m;
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania - zgodnie z §22 pkt 5 lit. c j;
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych - zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1, nr 2, nr 3);
  - h) 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;
  - i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 5° do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków: gospodarczych, garażowych, technicznych i magazynowych;
  - j) zakaz stosowania dachów niesymetrycznych;
  - k) pokrycie dachów jednolite w granicach siedliska, w kolorach odcieni: czerwieni, brązu, zieleni, grafitu;
  - l) kolorystyka obiektów budowlanych - zgodnie z 29;

- m) w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w litj, dopuszcza się stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym;
- n) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi poniżej kalenicy głównej;
- 14) zasady obsługi komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1P/U (załącznik nr 1) - z drogi publicznej powiatowej nr 1221B Białobrzegi - Ponizie - Czarnucha - Kolnica - do drogi krajowej nr 8, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KD-L;
  - obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 2P/U (załącznik nr 2) - z drogi oznaczonej na rysunku planu - symbolem: 1KD-D, mającej powiązanie z drogą publiczną powiatową nr 1221B Białobrzegi - Ponizie - Czarnucha - Kolnica - do drogi krajowej nr 8, oznaczoną symbolem 2KD-L;
  - obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 3P/U (załącznik nr 3) - z drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 2KD-D, mającej powiązanie z drogą publiczną powiatową nr 1221B Białobrzegi - Ponizie - Czarnucha - Kolnica - do drogi krajowej nr 8, oznaczoną symbolem 1KD-L;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania i postoju - zgodnie z §22 pkt 5 lit. d, e, f, g;
  - minimalna liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z §22 pkt 5 lit. h;
- 15) 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 - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z §23;
- 16) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §17;
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - zabudowa produkcyjna - 2500 m<sup>###</sup>;
    - zabudowa usługowa - 1500 m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
    - dla terenu oznaczonego 1P/U i 2P/U - istniejąca;
    - dla terenu oznaczonego 3P/U - 20 m;
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 75<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>;
  - dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniej szej niż normatywy ustalone w lit. b dla poszczególnych terenów, w przypadku:
    - lokalizowania infrastruktury technicznej;
    - 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,
    - jeżeli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane przepisami niniejszego planu;
- 17) w kwestiach nieregulowanych w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 i 2.
- § 36.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L (załącznik nr 1) o powierzchni 0,0420 ha, 2KD-L (załącznik nr 2) o powierzchni 0,0288 ha w granicach opracowania planu, ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej – powiatowej nr 1221 B Białobrzegi – Ponizie – Czarnucha – Kolnica – do drogi krajowej nr 8;
  - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - w granicach pasa drogowego należy utrzymać lub zrealizować:

- a) jezdnię;
- b) chodnik;
- c) drogę rowerową lub ciąg pieszo – rowerowy;
- d) uzbrojenie techniczne;
- e) zieleń izolacyjną;
- f) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- g) zjazdy na przyległe tereny.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KD-D o powierzchni 0,0140 ha (załącznik nr 2), 2KD-D o powierzchni 0,0381 ha (załącznik nr 3), w granicach opracowania planu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych gminnych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w granicach pasa drogowego należy utrzymać lub zrealizować:
  - a) jezdnię;
  - b) chodnik;
  - c) uzbrojenie techniczne;
  - d) zieleń izolacyjną;
  - e) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
  - f) zjazd na przyległy teren.

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

§ 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.


Przewodnicząca Rady Gminy

**Ewa Frąckiewicz**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXII/318/2022

Rady Gminy Augustów

z dnia 16 września 2022 r.

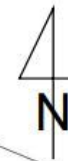
Poważam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starostwo Powiatowe w Augustowie ul. 3 Maja 29, 16-300 Augustów
Nazwa materiału zasobu	KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	1108-9/2014
Data wykonania kopii	AUGUSTÓW dn. 21.01.2021 r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	 HALINA GRANACKA spełn. Halina Granacka

Województwo: PODLASKIE  
Powiat: AUGUSTOWSKI  
Jednostka ewidencyjna: 200102\_2 Augustów  
Obszar ewidencyjny: 0013 Kolnica  
Działka ewidencyjna: 253  
sporządził(a): Halina Granacka

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ WE WSI KOLNICA, W GMINIE AUGUSTÓW**

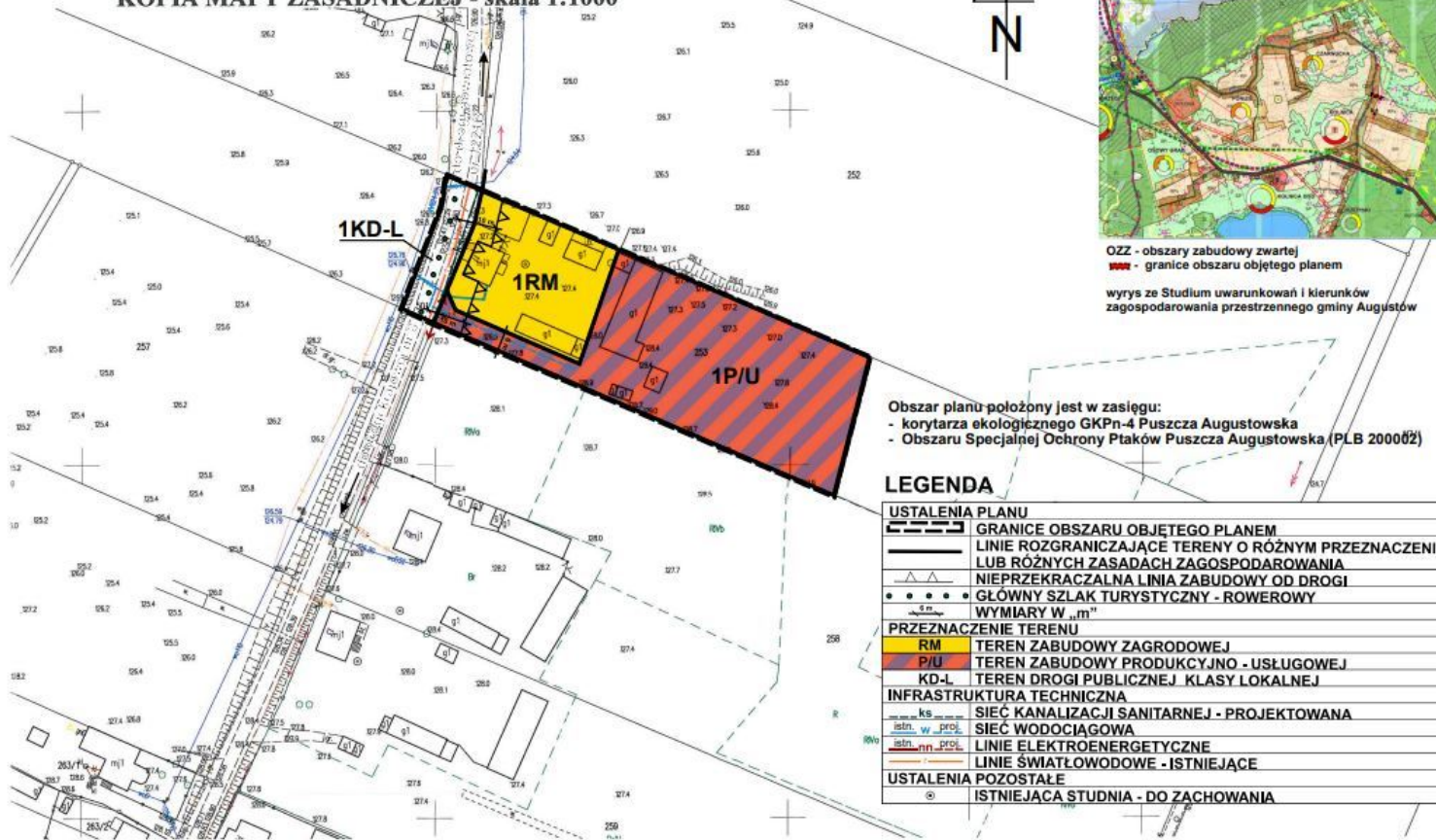
**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
- rysunek planu  
skala 1:1000

0 10 20 30 40 m



OZZ - obszary zabudowy zwartej  
--- - granice obszaru objętego planem  
wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów

**KOPIA MAPY ZASADNICZEJ - skala 1:1000**



Obszar planu położony jest w zasięgu:  
- korytarza ekologicznego GKPn-4 Puszcza Augustowska  
- Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Augustowska (PLB 200002)

**LEGENDA**

<b>USTALENIA PLANU</b>	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY OD DROGI
	GŁÓWNY SZŁAK TURYSTYCZNY - ROWEROWY
WYMIARY W „m”	
<b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>	
	RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	P/U TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
	KD-L TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>	
	SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ - PROJEKTOWANA
	SIEĆ WODOCIĄGOWA
	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE
	LINIE ŚWIATŁOWODOWE - ISTNIEJĄCE
<b>USTALENIA POZOSTAŁE</b>	
	ISTNIEJĄCA STUDNIA - DO ZACHOWANIA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXII/318/2022  
 Rady Gminy Augustów  
 z dnia 16 września 2022 r.

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starostwo Powiatowe w Augustowie ul. 3 Maja 29, 16-306 Augustów
Nazwa materiału zasobu	KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	1108-9/2014
Data wykonania kopii	AUGUSTÓW dn. 20.01.2021 r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	GLÓWNY SPECJALISTA mgr inż. Halina Granacka

Województwo: PODLASKIE  
 Powiat: AUGUSTOWSKI  
 Jednostka ewidencyjna: 200102 2 Augustów  
 Obręb ewidencyjny: 0013 Kolnica  
 Działka ewidencyjna: 286/7, 286/9  
 sporządził(a): Halina Granacka

**MIJESCOVY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ WE WSI KOLNICA, W GMINIE AUGUSTÓW**  
 0 10 20 30 40 m

**ZAŁĄCZNIK NR 2**  
**- rysunek planu**  
**skala 1:1000**

**KOPIA MAPY ZASADNICZEJ - skala 1:1000**



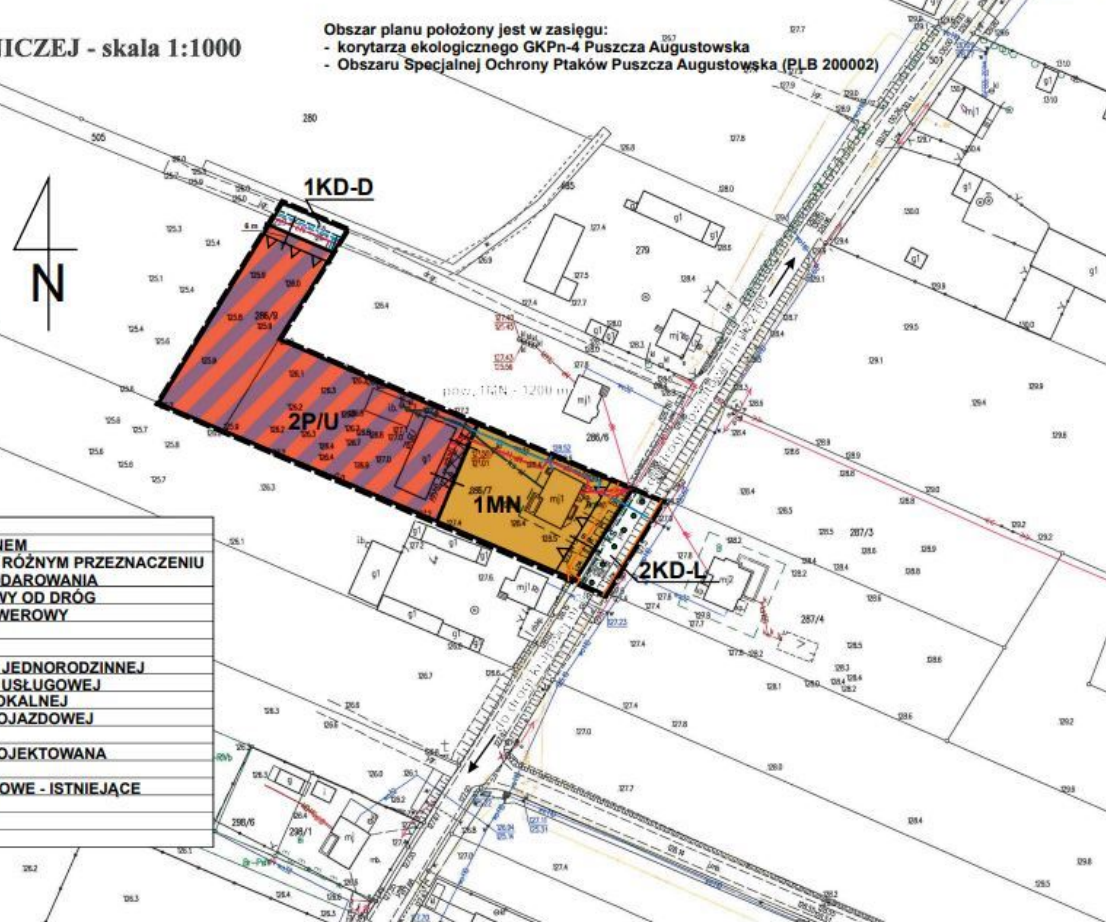
OZZ - obszary zabudowy zwartej  
 - - - - - granice obszaru objętego planem

wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów

**LEGENDA**

<b>USTALENIA PLANU</b>	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY OD DRÓG
	GLÓWNY SZLAK TURYSTYCZNY - ROWEROWY
	WYMIARY W „m”
<b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>	
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
	TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>	
	SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ - PROJEKTOWANA
	SIEĆ WODOCIĄGOWA
	LINIE TELEFONICZNE I ŚWIATŁOWODOWE - ISTNIEJĄCE
	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE eN
<b>USTALENIA POZOSTALE</b>	
	PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ - 3 m

Obszar planu położony jest w zasięgu:  
 - korytarza ekologicznego GKPn-4 Puszcza Augustowska  
 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Augustowska (PLB 200002)





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXII/318/2022  
 Rady Gminy Augustów  
 z dnia 16 września 2022 r.

czyta się zgodnie z niniejszą kopią z treści aktowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Starostwo Powiatowe w Augustowie ul. 3 Maja 29, 16-300 Augustów
zawiera plan ewidencyjny materiału	<b>KOPIA MAPY ZASADNICZEJ</b>
data wykonania kopii	1108-9/2014 AUGUSTÓW dn. 8.09.2020 r.
imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	GŁÓWNY SPECJALISTA mgr inż. Halina Granacka

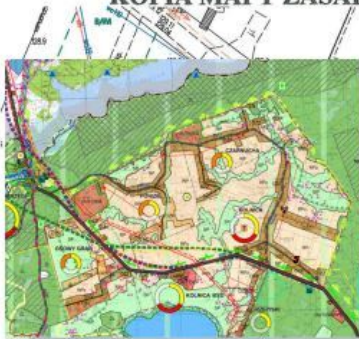
Województwo: PODLASKIE  
 Powiat: AUGUSTOWSKI  
 Jednostka ewidencyjna: 200102, 2 Augustów  
 Obręb ewidencyjny: 0013 Kolnica  
 Działka ewidencyjna: 156/1  
 sporządził(a): Halina Granacka

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW  
 ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ WE WSI KOLNICA, W GMINIE AUGUSTÓW**

**ZALĄCZNIK NR 3**  
**- rysunek planu**  
**skala 1:1000**

0 10 20 30 40 m

**KOPIA MAPY ZASADNICZEJ - skala 1:1000**



OZZ - obszary zabudowy zwartej  
 - - - - - granice obszaru objętego planem

wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków  
 zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów

Obszar planu położony jest w zasięgu:

- korytarza ekologicznego GKPn-4 Puszcza Augustowska
- Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Augustowska (PLB 200002)

**LEGENDA**

<b>USTALENIA PLANU</b>	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY OD DROGI
	WYMIARY W „m”
	PAS TECHNOLOGICZNY LINII ENERGETYCZNEJ SN 15kV
<b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>	
	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>	
	SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ - PROJEKTOWANA
	SIEĆ WODOCIĄGOWA
	LINIE ŚWIATŁOWODOWE - ISTNIEJĄCE
	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE eN - ISTNIEJĄCE
	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15kV - ISTNIEJĄCE
<b>USTALENIA POZOSTAŁE</b>	
	ISTNIEJĄCA STUDIUM DO ZACHOWANIA

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXII/318/2022  
Rady Gminy Augustów  
z dnia 16 września 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) stwierdza się, co następuje:

1. zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy produkcyjno – usługowej we wsi Kolnica, w gminie Augustów wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 czerwca 2022 roku do 8 lipca 2022 roku.

2. zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął dnia 25 lipca 2022 roku (włącznie).

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

**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**

Zgodnie z art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy produkcyjno – usługowej we wsi Kolnica, w gminie Augustów, oraz zasadach ich finansowania w sposób następujący:

L.p.	RODZAJ INWESTYCJI	SPOSÓB REALIZACJI I FINANSOWANIA
1.	Budowa drogi wraz z oświetleniem i wykupem terenu	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym – finansowanie: budżet gminy lub środki zewnętrzne – realizacja: etapowa w miarę potrzeb i możliwości
2.	Rozbudowa sieci wodociągowej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym – finansowanie: budżet gminy lub środki zewnętrzne
3.	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym – finansowanie: budżet gminy lub środki zewnętrzne – realizacja: etapowa w miarę potrzeb i możliwości

Zakłada się możliwość i celowość pozyskania wsparcia finansowego na realizację celów publicznych w zakresie uzbrojenia terenów i usprawnienia komunikacji publicznej.

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.

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) zbiór danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informację o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

## UZASADNIENIE

### **do uchwały nr XXXII/318/2022 Rady Gminy Augustów z dnia 16 września 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy produkcyjno – usługowej we 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego projektem planem wraz z uzasadnieniem. Podstawą prawną sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy produkcyjno – usługowej we wsi Kolnica, w gminie Augustów jest:

1. uchwała nr XXI/222/2021 Rady Gminy Augustów z dnia 29 marca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy produkcyjno – usługowej we 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 uchwały w sprawie planu jest rysunek planu stanowiący załącznik nr 1,2 i 3 oraz:

1. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do projektu planu – załącznik nr 4;
2. 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 – załącznik nr 5;
3. dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2, 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 6.

W granicach opracowania planu znajdują się tereny części wsi Kolnica, położone bezpośrednio przy drodze publicznej powiatowej nr 1221B Białobrzegi – Ponizie – Czarnucha – Kolnica – do drogi krajowej nr 8 oraz przy drodze gminnej. Projekt planu obejmuje obszar o łącznej powierzchni 2,397 ha.

Projekt planu sporządzony został, m.in. w celu stworzenia warunków sprzyjających lokowaniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z polityką rozwoju gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów.

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach projektu planu jest:

1. stworzenie możliwości rozwoju zabudowy produkcyjno – usługowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem tendencji rozwojowych gminy Augustów;
2. ustalenie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania;
3. uwzględnienie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i komunikacji publicznej;
4. kształtowanie ładu przestrzennego i łagodzenie konfliktów przestrzennych.

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

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy produkcyjno – usługowej we wsi Kolnica, w gminie Augustów” są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia są wyrazem polityki przestrzennej gminy w odniesieniu do tego obszaru i mają na celu umożliwienie zagospodarowania go z zachowaniem: zasad ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych.

Uchwalenie planu spowoduje realizację oczekiwań właścicieli nieruchomości, co do kierunków i zasad zagospodarowania i przeznaczenia terenu, jak też do wzrostu wartości nieruchomości.

Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i budowy układu komunikacyjnego, będą wykonane zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym, finansowane z budżetu gminy oraz środków zewnętrznych, w miarę potrzeb i możliwości.

Sporządzenie planu jest celowe i uzasadnione.

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. Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 czerwca 2022 roku do 08 lipca 2022 roku. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 25 lipca 2022 roku (włącznie). W wyznaczonym terminie żadnych uwag nie złożono.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 06 lipca 2022 roku, w siedzibie Urzędu Gminy w Augustowie, ul. Mazurska 1C. Nikt z zainteresowanych nie wziął udziału w dyskusji publicznej.

Projekt planu w przedstawionej formie zapewnia takie ukształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość oraz uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne. Jego ustalenia pozwalają na realizację obiektów na zasadach ściśle określonych w planie. 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 dla terenów zabudowy produkcyjno – usługowej we wsi Kolnica, w gminie Augustów, sporządzonej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami wykonawczymi. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych (prognostycznych) możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem. Faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Ponadto plan miejscowy tworzy podstawę do wydawania decyzji administracyjnych, m.in. o pozwoleniu na budowę w jego obszarze, a co za tym idzie zapewni utrzymanie ładu przestrzennego oraz zdecydowanie skróci proces inwestycyjny. W sposób kontrolowany pozwoli na kształtowanie ładu przestrzennego i łagodzenie ewentualnych konfliktów przestrzennych.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy produkcyjno – usługowej we wsi Kolnica, w gminie Augustów, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.