



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIASTA AUGUSTOWA DLA TERENÓW POŁOŻONYCH
W REJONIE CZĘŚCI ULIC: WILCZEJ, WOJSKA POLSKIEGO,
MAZURSKIEJ, SIEWNEJ, KWAŚNEJ, DWORSKIEJ ORAZ W REJONIE
ULICY OWSIANEJ I HANDLOWEJ**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



SPORZĄDZIŁ:

Burmistrz Miasta Augustowa

OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45
03 – 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. Cezary Maliszewski
mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr inż. Anna Uszkuć

WARSZAWA 2020

UCHWAŁA Nr/...../20
RADY MIEJSKIEJ W AUGUSTOWIE
z dnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych w rejonie części ulic: Wilczej, Wojska Polskiego, Mazurskiej, Siewnej, Kwaśnej, Dworskiej oraz w rejonie ulicy Owsianej i Handlowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696, 1815, 1571) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r., poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815), w związku z Uchwałą Nr XLIV/424/18 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 16 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych w rejonie części ulic: Wilczej, Wojska Polskiego, Mazurskiej, Siewnej, Kwaśnej, Dworskiej oraz w rejonie ulicy Owsianej i Handlowej, stwierdzając, że Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych w rejonie części ulic: Wilczej, Wojska Polskiego, Mazurskiej, Siewnej, Kwaśnej, Dworskiej oraz w rejonie ulicy Owsianej i Handlowej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/324/17 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 maja 2017 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych w rejonie części ulic: Wilczej, Wojska Polskiego, Mazurskiej, Siewnej, Kwaśnej, Dworskiej oraz w rejonie ulicy Owsianej i Handlowej, dalej nazywany planem, o powierzchni około 11,8 ha, którego granice zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych w rejonie części ulic: Wilczej, Wojska Polskiego, Mazurskiej, Siewnej, Kwaśnej, Dworskiej oraz w rejonie ulicy Owsianej i Handlowej składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik nr 3.

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników 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;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 12) granic terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 13) określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

5. W granicach planu nie występują i nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

6. W granicach planu nie występują i nie wskazuje się obszarów i obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

7. W granicach planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

8. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) wymiary w metrach;

6) symbole terenów.

§ 3.1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) minimalnej szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
 - 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: zadaszenia, okapy, rury spustowe, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, balkony, portfenetry, gzymsy, lizeny, pilastry, itp. elementy wystroju elewacji;
 - 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której muszą być lokalizowane fasady budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: okapy, rury spustowe, balkony, portfenetry, gzymsy, lizeny, pilastry, itp. elementy wystroju elewacji oraz oddalenie (cofnięcie) fragmentów ściany budynku od tej linii, pod warunkiem, że długość ściany oddalonej od linii zabudowy nie przekroczy łącznie 1/4 długości elewacji sytuowanej przy tej linii;
 - 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
 - 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
 - 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia, i który nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
 - 7) systemie barw NCS – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
 - 8) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu;
 - 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych, stanowiące przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4.1. Ustala się następujące symbole terenów określające podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren obsługi transportu zbiorowego, parkingów i usług nieuciążliwych – KSU;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej – MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej i mieszkaniowej wielorodzinnej – UMW;
- 4) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej – U;
- 5) teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – UC;
- 6) teren zabudowy usług publicznych – UP;
- 7) teren infrastruktury elektroenergetycznej – E;
- 8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ;
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD;
- 11) tereny dróg wewnętrznych – KDW.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem, tzw. „symbolem terenu”.

3. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 13 niniejszej uchwały.

4. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony symbolem E, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zawartym w § 6 pkt 8 oraz z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- 1) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
- 3) dachy płaskie o spadku do 10°, w tym stropodachy oraz dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- 4) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa, lub blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- 5) elewacje - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych, garaży podziemnych, parkingów i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,
 - c) zagospodarowania terenu i realizacji przedsięwzięć w zakresie zgodnym z przeznaczeniem poszczególnych terenów;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 4) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) zagospodarowanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych w § 11 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - b) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 5) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U i UMW dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami U-3 i U-4 dopuszczalny poziom hałasu w zależności od zrealizowanej funkcji musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub terenów domów opieki społecznej, lub terenów szpitali;
- 6) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamyh urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne w miejscach dostępnych dla ludności,
 - c) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 7) ochrona przed zanieczyszczeniami powietrza na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się lokalizację urządzeń z zakresu łączności publicznej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami MN/U jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami UMW, UC, UP, U i KSU na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem U-1 w formie pojedynczego masztu antenowego o wysokości do 40 m n.p.t.,
 - d) ograniczenie wysokości urządzeń z zakresu łączności publicznej na budynkach na konstrukcjach wsporczych, o którym mowa w lit. b, nie dotyczy urządzeń sytuowanych na potrzeby obrony cywilnej.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7.1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDZ, KDL i KDD stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) nakaz stosowania jednorodnych rozwiązań w zakresie urządzenia i wyposażenia poszczególnych terenów o funkcji publicznej, tj. nawierzchni, oświetlenia, mebli ulicznych, itp.;
- 3) na terenach dróg publicznych zakazuje się lokalizowania tymczasowej zabudowy usługowo-handlowej.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. Określa się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;

- 8) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9.1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem KSU:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 4000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – od 80° do 100°;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę - od 80° do 100°;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem UMW:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę - od 80° do 100°;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem U:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę - od 80° do 100°;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem UC:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 6000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 80 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę - od 80° do 100°;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem UP:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę - od 80° do 100°;
- 7) dla terenu oznaczonego symbolem E:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 25 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 4 m,

- c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę - od 80° do 100°.
2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 10.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych i stanowią o ich dostępie do drogi publicznej;
- 3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obiektów budowlanych dopuszczonych niniejszym planem należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów oraz innych pojazdów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny oraz dla rowerów minimum 1 miejsce postojowe 2 lokale mieszkalne;
- 3) dla usług hotelarskich minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 2 pokoje;
- 4) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni sprzedaży oraz dla rowerów minimum 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni sprzedaży;
- 5) dla pozostałych usług handlu minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 1 stanowisko, oraz dla rowerów minimum 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 2 miejsca;
- 6) dla usług oświaty minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 2 sale lekcyjne lub przedszkolne, minimum 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 salę gimnastyczną oraz dla rowerów minimum 4 miejsca postojowe na 1 salę lekcyjną,
- 7) dla usług zdrowia minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 1 gabinet lekarski, a w przypadku usług z hospitalizacją minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 5 zatrudnionych i minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 10 łóżek;

- 8) dla usług gastronomii minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 9) dla pozostałych usług – minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 150 m² powierzchni użytkowej podstawowej lokalu użytkowego, ale nie mniej niż 1 stanowisko, oraz dla rowerów minimum 1 miejsce postojowe na 150 m² powierzchni użytkowej podstawowej lokalu użytkowego.

3. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) dla terenów dróg publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla pozostałych terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 stanowisko na każde 25 lokali mieszkalnych w ramach miejsc postojowych wymienionych w ust. 2 pkt 2,
 - b) usług wymienionych w ust. 2 pkt 3-9 - minimum 4% ogólnej liczby stanowisk w ramach miejsc postojowych wymienionych w ust. 2 pkt 3-9.

4. Wymagania w zakresie minimalnej ilości miejsc postojowych, o których mowa w ust. 2 i 3, nie dotyczą lokali mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolem UMW-1 i UMW-2 istniejących w dniu wejścia w życie planu.

5. Potrzeby parkingowe należy realizować w granicach tej samej działki budowlanej, z dopuszczeniem:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami UP-1 i UMW-2 zapewnienia do 30% wymaganych planem miejsc postojowych dla funkcji usługowych, w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD-1 i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-2, w odległości nie większej niż 50 m od granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) dla funkcji usługowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami MN/U-2 i UC-1 dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych na wspólnym parkingu.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 11.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
 - b) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, wód opadowych i roztopowych:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków istniejącą i projektowaną miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,

- b) realizacja sieci i przyłączy kanalizacyjnych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - e) dla dróg publicznych i wewnętrznych, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku możliwości odprowadzenia do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań, np. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów odwadniających, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dla działek budowlanych dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - g) parametry projektowanych dołów chłonnych i zbiorników retencyjnych, o których mowa w lit. f, powinny uwzględniać możliwość występowania deszczów nawalnych oraz okresowych podtopień i zabezpieczać przed ich skutkami,
 - h) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony, działki budowlane o projektowanym udziale powierzchni biologicznie czynnej poniżej 20% i niewystarczającej chłonności gruntu, należy wyposażyć w zbiorniki retencyjne zabezpieczające przed skutkami deszczy nawalnych oraz okresowych podtopień,
 - i) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
 - b) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie z alternatywnych źródeł gazu – w szczególności podziemnych zbiorników na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych energią elektryczną lub z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń, lub z zastosowaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z wyłączeniem energii wiatru, lub z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,
 - b) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przetworzonych,
 - c) realizacja sieci ciepłowniczych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - d) realizacja sieci i przyłączy ciepłowniczych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych lub indywidualnych źródeł,
 - b) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako sieci podziemne,
 - c) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem energii wiatru,
 - d) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) ustala się dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych z istniejących i projektowanych sieci przewodowych i bezprzewodowych,
 - b) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych wyłącznie jako podziemne,
 - c) realizacja przewodowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - d) w zakresie telefonii bezprzewodowej realizacja stacji bazowych telefonii komórkowej z uwzględnieniem § 6 pkt 8 niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów oraz sieci i przyłączy infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg publicznych i wewnętrznych pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.
3. Zasady zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 12. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KSU-1** (pow. 0,436 ha), dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) obsługa transportu zbiorowego – dworzec autobusowy,
 - b) parkingi,
 - c) usługi nieuciążliwe w zakresie handlu, gastronomii, kultury, rozrywki, biurowe, hotele, motele, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się pominięcia funkcji dworca autobusowego przy zagospodarowaniu terenu,
 - b) w ramach realizacji dworca autobusowego należy zapewnić co najmniej:
 - 3 stanowiska autobusowe z zadaszonymi miejscami siedzącymi dla pasażerów lub zadaszone w całości,
 - ogólnodostępną poczekalnię z minimum 30 miejscami siedzącymi,
 - ogólnodostępne toalety,

- 30 miejsc siedzących poza budynkiem dworca i stanowiskami autobusowymi, usytuowanych w sąsiedztwie zieleni urządzonej dworca,
- punkt informacji turystycznej,
- przechowalnię bagaży,
- 8 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym co najmniej jedno stanowisko dla osób niepełnosprawnych, 2 miejsca postojowe dla taksówek oraz 10 stanowisk postojowych dla rowerów,
- c) dopuszcza się realizację punktu informacji turystycznej i przechowalni bagaży w formie bezobsługowej, zautomatyzowanej,
- d) dopuszcza się realizację przystanku komunikacji miejskiej,
- e) dopuszcza się realizację garaży podziemnych,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
- i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,02,
- j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,4,
- k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
- l) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
- m) dachy:
 - geometria dowolna,
 - pokrycie dachów spadzistych: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, lub blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
 - dopuszcza się dachy z materiałów przezroczystych;
- n) elewacje:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,
 - zakazuje się stosowania na elewacjach blach falistych i trapezowych o profilu wyższym niż 15 mm;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 4000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 10;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 14. Wyznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U-1** (pow. 0,537 ha), **MN/U-2** (pow. 0,870 ha), **MN/U-3** (pow. 0,063 ha), **MN/U-4** (pow. 0,067 ha), **MN/U-5** (pow. 1,073 ha), **MN/U-6** (pow. 0,250 ha), dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe w formie wolno stojącej, z dopuszczeniem łączenia funkcji,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy bliźniaczej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem MN/U-5, z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - c) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie dobudowanej lub wbudowanej w budynek mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy, lub w formie budynków wolno stojących,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-1 dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych oraz mieszkalno-usługowych przy granicy z sąsiednią działką położoną w granicach planu,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-6 dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkalno-usługowych przy granicy z sąsiednią działką, z wyłączeniem działek na terenie oznaczonym symbolem U-1,
 - f) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-1, MN/U-2 i MN/U-6 dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo-garażowych przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - g) dopuszcza się realizację garaży podziemnych,
 - h) nakazuje się dla działek budowlanych przylegających jednocześnie do drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD-1 i do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-1 sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych oraz mieszkalno-usługowych elewacją frontową zawierającą główne wejście do budynku w stronę drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD-1,
 - i) zakazuje się realizacji zewnętrznych zejść do kondygnacji podziemnych i piwnic wzdłuż elewacji sytuowanych od strony ulicy Owsianej i Wilczej,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-1 i MN/U-2 - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5 i MN/U-6 - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - l) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-1 i MN/U-2 - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5 i MN/U-6 - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - m) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,05,

- n) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
- dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-1 i MN/U-2 – 2,4,
 - dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5 i MN/U-6 – 2,0,
- o) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego i mieszkalno-usługowego – 3, w tym trzecia kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
- p) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1,
- q) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego i mieszkalno-usługowego – 14 m,
 - pozostałej zabudowy – 5 m,
- r) dachy:
- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - na terenach oznaczonych symbolami MN/U-2, MN/U-3 i MN/U-4 dopuszcza się dachy płaskie o spadku do 10°, w tym stropodachy,
 - wymóg zachowania jednakowego spadku głównych połaci dachu, o którym mowa w tiret pierwsze nie dotyczy przebudowy, rozbudowy i częściowej nadbudowy istniejącej zabudowy bliźniaczej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem MN/U-5,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych lokalizowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o spadku połaci od 20° do 35°,
 - pokrycie dachów spadzistych: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, lub blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, z zastrzeżeniem tiret szóste,
 - na terenach oznaczonych symbolami MN/U-2 i MN/U-5 dopuszcza się w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy zastosowanie rodzaju i koloru istniejącego pokrycia dachowego;
- s) elewacje:
- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,
 - zakazuje się stosowania na elewacjach blach trapezowych i falistych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 10;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11;

- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UMW-1** (pow. 0,409 ha), dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się lokalizację funkcji usługowej przynajmniej w parterach budynków, z możliwością zapewnienia niezbędnej komunikacji do lokali mieszkalnych sytuowanych na wyższych kondygnacjach,
 - b) funkcję gospodarczą i garażową realizowaną na potrzeby zabudowy usługowej i mieszkaniowej ustala się w formie wbudowanej w budynek usługowy lub usługowo-mieszkalny,
 - c) dopuszcza się realizację garaży podziemnych,
 - d) zabudowa lokalizowana w obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ul. Wojska Polskiego w formie pierzejowej, z dopuszczeniem stosowania przejść i przejazdów bramowych,
 - e) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,
 - f) rzędna poziomu parteru maksymalnie 60 cm powyżej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - g) zakazuje się realizacji zewnętrznych zejść do kondygnacji podziemnych, piwnic wzdłuż elewacji sytuowanych od strony ulic Wojska Polskiego, Wilczej i Owsianej,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - k) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - l) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - m) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0,
 - n) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4, w tym czwarta kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - o) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
 - p) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - dla budynków o czterech kondygnacjach nadziemnych lokalizowanych w pierzei ul. Wojska Polskiego i Wilczej dopuszcza się, od strony zaplecza działki w stosunku do ulic Wojska Polskiego, Owsianej i Wilczej, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°,

- płaskie o spadku do 10°, w tym stropodachy, dla parterowych części budynków lub budynków parterowych lokalizowanych na zapleczu działki w stosunku do ulic Wojska Polskiego, Owsianej i Wilczej,
 - pokrycie dachów spadzistych: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska lub blacha trapezowa, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
- q) elewacje:
- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,
 - zakazuje się stosowania na elewacjach blach trapezowych i falistych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 10;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UMW-2** (pow. 0,094 ha), dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się lokalizację funkcji usługowej przynajmniej w parterach budynków, z możliwością zapewnienia niezbędnej komunikacji do lokali mieszkalnych sytuowanych na wyższych kondygnacjach,
 - b) funkcję gospodarczą i garażową realizowaną na potrzeby zabudowy usługowej i mieszkaniowej ustala się w formie wbudowanej w budynek usługowy lub usługowo-mieszkalny,
 - c) dopuszcza się realizację garaży podziemnych,
 - d) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,
 - e) rzędna poziomu parteru maksymalnie 60 cm powyżej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - f) zakazuje się realizacji zewnętrznych zejść do kondygnacji podziemnych, piwnic wzdłuż elewacji sytuowanych od strony ulicy Owsianej,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

- k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,4,
- l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3, w tym trzecia kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
- m) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
- n) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, lub blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
- o) elewacje:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,
 - zakazuje się stosowania na elewacjach blach trapezowych i falistych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 10;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UMW-3** (pow. 0,118 ha), dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się lokalizację funkcji usługowej przynajmniej w parterach budynków, z możliwością zapewnienia niezbędnej komunikacji do lokali mieszkalnych sytuowanych na wyższych kondygnacjach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z możliwością jego remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania,
 - c) funkcję gospodarczą i garażową realizowaną na potrzeby:
 - zabudowy usługowej i mieszkaniowej - ustala się w formie wbudowanej w budynek usługowy lub usługowo-mieszkalny, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o której mowa w lit. b, w formie dobudowanej lub wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie odrębnego budynku,
- d) dopuszcza się realizację garaży podziemnych,
- e) zabudowa lokalizowana w obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ul. Wojska Polskiego w formie pierzejowej, z dopuszczeniem stosowania przejść i przejazdów bramowych,
- f) dopuszcza się realizację budynków przy granicy działki,
- g) rzędna poziomu parteru maksymalnie 60 cm powyżej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku,
- h) zakaz realizacji zewnętrznych zejść do kondygnacji podziemnych, piwnic wzdłuż elewacji sytuowanych od strony ulic Wojska Polskiego i Wilczej,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- j) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- k) dla istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przypadku jego rozbudowy lub nadbudowy oraz towarzyszącej mu zabudowy gospodarczej i garażowej obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
- l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
- m) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
- n) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- o) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0,
- p) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4, w tym czwarta kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
- q) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
- r) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - dla budynków o czterech kondygnacjach nadziemnych lokalizowanych w pierzei ul. Wojska Polskiego i Wilczej dopuszcza się od strony zaplecza działki w stosunku do ulic Wojska Polskiego i Wilczej, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°,
 - płaskie o spadku do 10°, w tym stropodachy, dla parterowych części budynków lub budynków parterowych zlokalizowanych na zapleczu działki w stosunku do ulic Wojska Polskiego i Wilczej,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych lokalizowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o spadku połaci od 20° do 35°,
 - pokrycie dachów spadzistych: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, lub blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- s) elewacje:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,
 - zakazuje się stosowania na elewacjach blach trapezowych i falistych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 10;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U-1** (pow. 1,073 ha), dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie dobudowanej lub wbudowanej w budynek funkcji podstawowej lub w formie budynków wolno stojących,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji paliw z możliwością jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz relokacji w ramach terenu U-1,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów magazynowych z możliwością ich remontów, przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz budowę nowych wyłącznie na potrzeby usług z zakresu drogownictwa,
 - d) dopuszcza się realizację garaży podziemnych,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku usługowego – 3,
 - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego i magazynowego – 1,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku usługowego – 14 m,
 - pozostałej zabudowy – 7 m,

m) dachy:

- dachy płaskie o spadku do 10°, w tym stropodachy lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów spadzistych: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, lub blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
- w przypadku remontów, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy dopuszcza się zastosowanie rodzaju i koloru istniejącego pokrycia dachowego;

n) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,
- zakazuje się stosowania na elewacjach blach falistych i trapezowych o profilu wyższym niż 15 mm;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 10;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U-2** (pow. 0,832 ha), dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa,
- b) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) funkcja mieszkaniowa w formie wbudowanej w budynek przeznaczenia podstawowego lub w formie budynków wolno stojących sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony drogi oznaczonej symbolem KDD-2,
- b) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie dobudowanej lub wbudowanej w budynek usługowy, usługowo-mieszkalny lub mieszkalny,
- c) dopuszcza się realizację garaży podziemnych,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej, maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

- g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
- i) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
- j) dachy:
 - dachy płaskie o spadku do 10°, w tym stropodachy, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów spadzistych: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, lub blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- k) elewacje:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,
 - zakazuje się stosowania na elewacjach blach falistych i trapezowych o profilu wyższym niż 15 mm;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 10;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 20. Wyznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **U-3** (pow. 0,311 ha) i **U-4** (pow. 0,085 ha), dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa w zakresie: usług oświaty, zdrowia, opieki nad osobami starszymi, kultury, gastronomii, biurowych, finansowych, hotele, motele,
 - b) uzupełniające:
 - usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,
 - lokale mieszkalne na potrzeby przeznaczenia podstawowego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację towarzyszących obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) funkcja mieszkaniowa wbudowana w budynek przeznaczenia podstawowego,

- c) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie dobudowanej lub wbudowanej w budynek usługowy lub usługowo-mieszkalny
 - d) dopuszcza się realizację garaży podziemnych,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - 35% powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 15% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji boisk wielofunkcyjnych o nawierzchni sztucznej na potrzeby usług oświaty;
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,8,
 - j) dopuszcza się dla terenów oznaczonych symbolami U-3 i U-4 łączne bilansowanie wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz miejsc postojowych pod warunkiem, że obszar objęty zagospodarowaniem stanowi jedną działkę budowlaną,
 - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - na terenie oznaczonym symbolem U-3 – 4,
 - na terenie oznaczonym symbolem U-4 - 3,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - na terenie oznaczonym symbolem U-3 - 16 m,
 - na terenie oznaczonym symbolem U-4 – 14 m,
 - m) dachy:
 - dachy płaskie o spadku do 10°, w tym stropodachy, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów spadzistych: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, lub blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
 - n) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,
 - zakazuje się stosowania na elewacjach blach trapezowych i falistych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 10;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11;

- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 21. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UC-1** (pow. 1,367 ha), dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - usługi handlu, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w zakresie gastronomii, biurowe, finansowe, zdrowia, rekreacji, rozrywki, kultury, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna, i inne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - b) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie dobudowanej lub wbudowanej w budynek usługowy,
 - c) dopuszcza się realizację garaży podziemnych lub parkingów na dachach budynków usługowych,
 - d) dopuszcza się realizację jedno- lub wielostanowiskowego przystanku autobusowego,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) zakazuje się realizacji zabudowy o wysokości ponad 14 m w odległości mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem MN/U-2,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2,
 - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,6,
 - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
 - m) dachy - dachy płaskie o spadku do 10°, w tym stropodachy,
 - n) elewacje:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,
 - zakazuje się stosowania na elewacjach blach falistych i trapezowych o profilu wyższym niż 15 mm;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 6000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 10;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11;

- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 22. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UP-1** (pow. 0,178 ha), dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług publicznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie dobudowanej lub wbudowanej w budynek usługowy,
 - b) dopuszcza się realizację garaży podziemnych,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,8,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku usługowego – 3,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
 - j) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, lub blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
 - k) elewacje:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,
 - zakazuje się stosowania na elewacjach blach trapezowych i falistych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 10;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 23. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **E-1** (pow. 0,004 ha), dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury elektroenergetycznej – stacja transformatorowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) stacje transformatorowe kubaturowe,
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) usytuowanie obiektów i urządzeń na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej bez udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
 - j) dachy:
 - płaskie o spadku do 10°, w tym stropodachy, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 20°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów spadzistych: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa, lub blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
 - k) elewacje - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 25 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 10;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 24. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ-1** (pow. 1,780 ha), dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od 31,4 m do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, zatok przystanków komunikacji miejskiej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11;
- 4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 25. Wyznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL-1** (pow. 0,281 ha), **KDL-2** (pow. 0,300 ha), dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - drogi oznaczonej symbolem KDL-1 – 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi oznaczonej symbolem KDL-2 – zmienna, od 20,0 m do 22,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, zatok postojowych, zatok przystanków komunikacji miejskiej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11;
- 4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 26. Wyznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD-1** (pow. 0,524 ha), **KDD-2** (pow. 0,286 ha), **KDD-3** (pow. 0,544 ha), dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – zmienna, od 12,0 m do 15,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – zmienna, od 15,6 m do 16,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – zmienna, od 16,7 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, zatok postojowych, zatok przystanków komunikacji miejskiej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11;
- 4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 27. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW-1** (pow. 0,101 ha), **KDW-2** (pow. 0,223 ha), dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - drogi oznaczonej symbolem KDW-1 – 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi oznaczonej symbolem KDW-2 – zmienna, od 14,0 m do 32,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, stanowisk postojowych oraz innych obiektów i urządzeń związanych z drogą,
 - c) dopuszcza się w drodze oznaczonej symbolem KDW-2 lokalizację zatoki przystanku komunikacji miejskiej;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 11;
- 4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 14

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 28. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, KSU, UMW, U, UC i UP oraz 1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 15

Postanowienia końcowe

§ 29.1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Augustowie.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Augustowa.

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Augustowie
z dnia.....2020 roku

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych w rejonie części ulic: Wilczej, Wojska Polskiego, Mazurskiej, Siewnej, Kwaśnej, Dworskiej oraz w rejonie ulicy Owsianej i Handlowej, Rada Miejska w Augustowie postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- a) ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomościami, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;
- b) publiczne drogi gminne, ulice, place oraz organizację ruchu drogowego;
- c) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r., poz. 1186, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1843, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2019 r., poz. 712, z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r., poz. 1396, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków

(Dz. U. z 2019 r., poz. 1437, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r., poz. 755, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miejską w Augustowie strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany inwestycyjne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu miasta oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo – kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty, pożyczki i inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o *finansach publicznych* (Dz. U. z 2019 r., poz. 869, z późn. zm.).

3. Wydatki związane z realizacją wskazanych wyżej inwestycji podlegają zamieszczeniu w uchwale budżetowej.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych w rejonie części ulic: Wilczej, Wojska Polskiego, Mazurskiej, Siewnej, Kwaśnej, Dworskiej oraz w rejonie ulicy Owsianej i Handlowej

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Augustowie podjęła Uchwałę Nr XLIV/424/18 z dnia 16 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych w rejonie części ulic: Wilczej, Wojska Polskiego, Mazurskiej, Siewnej, Kwaśnej, Dworskiej oraz w rejonie ulicy Owsianej i Handlowej.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ww. ustawy podjęcie uchwały zostało poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję w terenie, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Na potrzeby planu sporządzono Uproszczoną inwentaryzację urbanistyczną (KIPPiM 2018) oraz Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych w rejonie części ulic: Wilczej, Wojska Polskiego, Mazurskiej, Siewnej, Kwaśnej, Dworskiej oraz w rejonie ulicy Owsianej i Handlowej (KIPPiM 2018).

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 11,8 ha położony w centralnej części miasta. W granicach opracowania znajdują się tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej, jak również niezagospodarowane dotąd tereny zieleni nieurządzonej.

Obszar planu w całości pokryty jest obowiązującymi planami miejscowymi. Są to:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów dla terenów położonych między ulicami: Kwaśną Rajgrodzką, Wojska Polskiego i Mazurską – Uchwała Nr VI/41/07 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 19 marca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 87, poz. 710 z dnia 17 kwietnia 2007 r.) – tereny przeznaczone pod: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, szeregową i mieszkaniowo-usługową (15WU); zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe (27MNU); zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (14MN, 16MN, 28MN); zabudowę usługową lub handlową z dopuszczeniem nieuciążliwego rzemiosła (29U); obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (30ED); drogę publiczną klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (część 01KGP); drogę publiczną klasy ulic lokalnych (część 05KL); drogi publiczne klasy ulic dojazdowych (11KD, 12KD); drogę wewnętrzną (17KDW);

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego w rejonie ul. Mazurskiej w Augustowie – Uchwała Nr III/29/98 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 10 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Suw. z dnia 30 grudnia 1998 r. Nr 76, poz. 515) – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą (1MN); istniejącą ulicę Mazurską (01G1/2); projektowaną ulicę zbiorczą (przedłużenie ulicy Arnikowej) (02Z1/2);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Mazurskiej w Augustowie – Uchwała Nr XXXV/226/97 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 czerwca 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Suw. Nr 36 z dnia 14 lipca 1997 r., poz. 224) – tereny przeznaczone pod: projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą (1MN); istniejącą bazę konserwacji urządzeń melioracyjnych (2 UI,MN); zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem realizacji budynku administracyjnego na wydzielonej działce (3MN,UA); istniejącą ulicę Mazurską (01G1/2); projektowaną ulicę zbiorczą (przedłużenie ulicy Arnikowej) (02Z1/2); projektowaną ulicę dojazdową zakończoną placem nawrotowym z miejscami postojowymi (03D1/2);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Augustowie w rejonie ulic Wojska Polskiego i Mazurskiej – Uchwała Nr XXVIII/252/01 Rady Miasta Augustów z dnia 29 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 27 z dnia 31 lipca 2001 r., poz. 465) – tereny przeznaczone pod: usługi ogólnodostępne z preferencją ogrodnictwa, z możliwością towarzyszenia im funkcji mieszkalnej (1UH); zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie 5 budynków wolnostojących, z wbudowanymi lokalami usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa (3MNU); teren dworca autobusowego oraz obsługi komunikacji (5KS); usługi handlu i gastronomii (6UGH); usługi ogólnodostępne w formie szeregowego zespołu 8 budynków bez możliwości towarzyszenia im funkcji mieszkalnej (8UGH); teren istniejącej zabudowy administracyjnej, zaplecza technicznego służb drogowych oraz stacji paliw, z możliwością dalszej rozbudowy (część 9UA,S); zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkalno-usługową w formie 9 i 10 szeregowego zespołu budynków, z wbudowanymi w partery lokalami usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa (część 10MNU/MN); ulicę w ciągu drogi krajowej nr 16 – istniejąca Mazurska – (część 02G); ulice lokalne (część 03KL); ulice dojazdowe (część 04KD); ulice dojazdowe zakończone placem manewrowym (część 05D);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów część Dzielnicy Glinki, obejmującego tereny położone między ulicami: Glinki, Rajgrodzką, Kwaśną, Mazurską oraz w rejonie rozdzielni prądu – Uchwała Nr XXXVI/332/06 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 211 z dnia 23 sierpnia 2006 r., poz. 2036) – tereny przeznaczone pod drogę publiczną klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (część KGP) oraz drogę publiczną klasy drogi lokalnej (część KL-1).

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/324/17 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 maja 2017 r.

Zgodnie z aktualnymi kierunkami rozwoju przestrzennego zawartymi w ww. studium obszar znajduje się w strefie M4 – strefa mieszkaniowa - Glinki. Dla obszaru objętego planem przewiduje się:

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach których wskazano m.in. następujące kategorie przeznaczeń podstawowych: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z usługami, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w lokalizacjach przewidzianych w obowiązujących planach miejscowych lub istniejących lokalizacjach; dopuszcza się usługi nieuciążliwe;

U – tereny zabudowy usługowej, w ramach których wskazano m.in. następujące kategorie przeznaczeń podstawowych: usługi, obiekty i zespoły usługowe o randze ogólnomiejskiej i regionalnej, usługi społeczne, obiekty i zespoły usług oświaty, usługi komercyjne, usługi sportu i rekreacji, obiekty zamieszkania zbiorowego, obiekty produkcyjne i produkcyjno-usługowe w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy, zabudowa mieszkaniowa w zakresie utrzymania i rozbudowy istniejących budynków;

UC – teren zabudowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w ramach którego wskazano m.in. następujące kategorie przeznaczeń podstawowych: obiekty handlu detalicznego i obiekty handlowo-usługowe, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

KS – teren obsługi komunikacji, w ramach którego wskazano m.in. następujące kategorie przeznaczeń podstawowych: teren obsługi transportu samochodowego, w tym parkingi z zapleczem, dworzec autobusowy w nowej lokalizacji przy ul. Mazurskiej; dopuszcza się usługi związane z przeznaczeniem podstawowym, m.in. w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, hotelarstwa;

Ponadto, w studium wskazano przebieg drogi głównej ruchu przyspieszonego (ul. Mazurska) i dróg lokalnych (ul. Kwaśna) oraz schemat pozostałych dróg dla obsługi komunikacyjnej obszaru opracowania.

W ramach prac projektowych uwzględniono wnioski o zmianę przeznaczenia terenów w oparciu o wytyczne w ww. studium.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc

- przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
 - 11) sposoby usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 12) granice terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 13) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, występowania obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną oraz oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Augustowa ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.), stosownie do zakresu planu, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

- a) został udostępniony do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom od dnia 13/14.01.2020 r.; termin opiniowania i uzgodnień ostatecznie minął 27/28.01.2020 r;
- b) w dniu 20.01.2020 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, pozostałe organy również zaopiniowały i uzgodniły pozytywnie przedstawione dokumenty;
- c) w dniach od r. do r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu odbyła się publiczna dyskusja.

Do projektu planu złożono uwag.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 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* (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą 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*.

Rada Miejska w Augustowie podjęła w dniu 22.12.2016 r. Uchwałę Nr XXX/281/16 w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa. Zgodnie z załącznikiem nr 2 do ww. uchwały:

- 1) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów dla terenów położonych między ulicami: Kwaśną Rajgrodzką, Wojska Polskiego i Mazurską – Uchwała Nr VI/41/07 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 19 marca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 87, poz. 710 z dnia 17 kwietnia 2007 r.) – plan został uznany za częściowo nieaktualny;*
- 2) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego w rejonie ul. Mazurskiej w Augustowie – Uchwała Nr III/29/98 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 10 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Suw. z dnia 30 grudnia 1998 r. Nr 76, poz. 515) – został uznany za aktualny;*
- 3) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Mazurskiej w Augustowie – Uchwała Nr XXXV/226/97 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 czerwca 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Suw. Nr 36 z dnia 14 lipca 1997 r., poz. 224) – został uznany za aktualny;*
- 4) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Augustowie w rejonie ulic Wojska Polskiego i Mazurskiej – Uchwała Nr XXVIII/252/01 Rady Miasta Augustów z dnia 29 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj.*

Podlaskiego Nr 27 z dnia 31 lipca 2001 r., poz. 465) – został uznany za aktualny;

- 5) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów część Dzielnicy Glinki, obejmującego tereny położone między ulicami: Glinki, Rajgrodzką, Kwaśną, Mazurską oraz w rejonie rozdzielni prądu – Uchwała Nr XXXVI/332/06 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 211 z dnia 23 sierpnia 2006 r., poz. 2036) – został uznany za aktualny.*

Ponadto, zgodnie z analizą wszystkich wpływów do budżetu Miasta oraz wydatków prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest korzystne dla Gminy Miasta Augustów. Obszar jest objęty planami miejscowymi, a wprowadzenie zmian w przeznaczeniu terenów umożliwi realizację nowych potrzeb inwestycyjnych dysponentów nieruchomości. Uchwalenie planu nie generuje konieczności realizacji nowych inwestycji publicznych stanowiących zadania własne gminy, a wręcz przeciwnie w wyniku uchwalenia przedmiotowego planu uwalnia gminę od potencjalnych obciążeń z tego tytułu, które się zdezaktualizowały.

Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.