

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W AUGUSTOWIE**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa zwanego „Wypusty I”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXIV/266/14 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 21 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa zwanego „Wypusty I”, stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa, uchwalonego Uchwałą Nr XVI/129/2000 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 6 marca 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr XVIII/137/12 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 października 2012 r., uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą.**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa zwany „Wypusty I”, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:500 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

2. Planem obejmuje się obszar o powierzchni 7,82 ha.

§ 3. 1. Ustala 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznych uzasadniających dokonanie takich ustaleń w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym;
- 5) wymiar określający wzajemne położenie elementów rysunku planu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 5.** Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Objaśnienie użytych w uchwale określeń.**

**§ 6.** 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) linia rozgraniczająca - linię określoną na rysunku planu, która stanowi granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków z wyłączeniem elementów wystających budynku np. okap, gzyms, balkon, schody, pochylnie i inne;
- 3) powierzchnia całkowita zabudowy – sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 4) przeznaczenie terenu - kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczenie terenu podstawowe - część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie;
- 6) przeznaczenie terenu uzupełniające - część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 7) strefa techniczna - obszar wokół infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu lub przepisach odrębnych;
- 8) usługi nieuciążliwe - usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza obszar lub obiekt, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.
- 9) wysokość zabudowy – największy nieprzekraczalny wymiar pionowy obiektów budowlanych mierzony od najwyższej położonego poziomu gruntu rodzimego przy obiekcie do najwyższego punktu obiektu, z pominięciem kominów budynków oraz z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenu.**

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 8. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają::

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej;
- 3) MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nieuciążliwej;
- 4) UP - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 5) ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 6) KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 7) KDW - teren drogi wewnętrznej.

### **Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

§ 9. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

3. Ustala się wymagania przy wydzielaniu dróg wewnętrznych:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 5 m;
- 2) długość drogi bez przelotu, wliczając długość placu do zawracania – nie więcej niż 150 m;
- 3) na końcu drogi bez przelotu nakaz wydzielenia placu do zawracania samochodów osobowych, przy czym jeżeli droga obsługuje więcej niż 10 działek, plac powinien umożliwiać zawracanie samochodów ciężarowych.

§ 10. 1. Adaptuje się wyodrębnione nieruchomości gruntowe lub działki gruntu istniejące w dniu wejścia w życie planu lub powstałe w wyniku wydzielenia dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu, dopuszczając ich zabudowę nawet wówczas, gdy nie spełniają ustalonej planem minimalnej powierzchni dla działki budowlanej.

2. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 11. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. W odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu zlokalizowanych niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się:

- 1) możliwość przebudowy i nadbudowy całości lub części budynku, która została zlokalizowana niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy części budynku zlokalizowanej zgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 12. 1. Ustala się zasady kształtowania i warunki sytuowania reklam:

- 1) zakaz umieszczania reklam wolnostojących o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz umieszczania reklam:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg,
  - b) na dachach, balustradach i poręczach budynków, ogrodzeniach nieruchomości, drzewach i obiektach infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacjach budynków przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
  - a) łączna powierzchnia reklam na jednym budynku nie przekracza 4 m<sup>2</sup>,

- b) reklama dotyczy wyłącznie działalności prowadzonej na terenie nieruchomości, na której reklamę umieszczono,
- 4) reklama nie może utrudniać użytkowania i korzystania z nieruchomości, w tym także nieruchomości sąsiednich.

2. Wymagania określone w ust. 1 nie dotyczą gminnych tablic i urządzeń informacyjnych oraz tablic i urządzeń informacyjnych z zakresu edukacji przyrodniczo-krajoznawczej.

**§ 13.** Ustalenia dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych:

- 1) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych i przeziernych, o minimalnym prześwicie stanowiącym 50% powierzchni ogrodzenia, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) całkowita wysokość nie więcej niż 1,6 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla bram, furtek i słupów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

**§ 14.** Ustala się zasady kształtowania dachów:

- 1) nakaz stosowania dachów stromych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) w bryle dachu może być wbudowana tylko jedna kondygnacja użytkowa;
- 3) zakaz zróżnicowania kolorystyki dachów stromych na jednym budynku.

**§ 15.** Wszystkie budynki zlokalizowane na jednej działce budowlanej powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy, detalu architektonicznego, kolorystyki i użytych materiałów.

**§ 16.** Zakazuje się na obszarze objętym planem zmian zagospodarowania terenu polegających na tymczasowym i stałym składowaniu odpadów, w tym w szczególności: gruzu, części używanych samochodów i maszyn, zużytych opon, opakowań itp.

## **Rozdział 5.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

**§ 17.** 1. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

2. Zakazuje się lokalizowania usług, produkcji i rzemiosła o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek objętych inwestycją.

**§ 18.** Zakazuje się przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją.

**§ 19.** Zakazuje się lokalizowania działalności w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, termicznego przekształcania, składowania i transportu odpadów.

**§ 20.** W zakresie dopuszczalnego poziom hałasu w środowisku ustala się, że:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od 1MN do 3MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej oznaczony symbolem 1MN/U należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nieuciążliwej oznaczony symbolem 1MW/U należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

## **Rozdział 6.**

### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

**§ 21.** 1. Obszar planu znajduje się na terenie zabytku wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr 5 – Kanał Augustowski.

2. Wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne dotyczące obiektu, o których mowa w ust. 1, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 7.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**

§ 22. 1. Na obszarze objętym planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV.

3. Ustala się strefę techniczną wzdłuż linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 10 m, 2 x 5 m licząc od osi linii w obie strony.

4. W strefie technicznej linii elektroenergetycznej 15 kV:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do linii w celu przeprowadzenia robót budowlanych i remontów;
- 2) dopuszcza się, w zakresie określonym przepisami odrębnymi, lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 23. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) minimalne powierzchnie wydzielanych działek, szerokości frontu wydzielanych działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 25. Ustala się układ drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW, dla których obowiązują przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 26. 1. Ustala się nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy usługowej:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
  - b) dla rowerów nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na działkę budowlaną;
- 4) dla zabudowy produkcyjnej – nie mniej niż 35 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na każdych 100 zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 5) dla składów i magazynów – nie mniej niż 15 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na każdych 100 zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

2. Dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

3. Realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.**

§ 27. 1. Ustala się adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się likwidację istniejących elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia zgodnej z ustaleniami planu obsługi obszaru planu i zlokalizowanych na nim istniejących i projektowanych obiektów.

3. Pod budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem 1KDD.

4. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie terenu uniemożliwia realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1KDD, dopuszcza się ich lokalizację w drogach wewnętrznych i na terenie 1ZP.

§ 28. Ustala się zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę docelowo z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy minimalnej 110 mm;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych do czasu doprowadzenia wodociągu do działki;
- 3) realizacja przewodu rozdzielczego w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD;
- 4) wszystkie tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy muszą docelowo zostać uzbrojone w sieć wodociągową umożliwiającą pobór wody zgodny z funkcją, sposobem zagospodarowania i zabudowy działki, modernizowaną i rozbudowywaną stosownie do potrzeb.

§ 29. Ustala się zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 30. Ustala się zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemu odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych:

- 1) odprowadzenie ścieków docelowo do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy minimalnej 63 mm dla przewodów tłocznych lub 200 mm dla przewodów grawitacyjnych;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe;
- 3) realizacja przewodu zbiorczego kanalizacji sanitarnej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD;
- 4) wszystkie tereny zabudowane oraz przeznaczone do zabudowy muszą docelowo zostać uzbrojone w sieć kanalizacji sanitarnej umożliwiającą odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki, modernizowaną i rozbudowywaną stosownie do potrzeb.

§ 31. 1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu dróg oraz terenów usługowo-produkcyjnych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nie wymienionych w ust. 1 do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub na teren biologicznie czynny w granicach działki budowlanej.

3. Do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu rowów odwadniających.

4. Zakaz odprowadzania do gruntu i wód podziemnych ścieków opadowych lub roztopowych bez podczyszczenia do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

§ 32. 1. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych systemów z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w szczególności opalanych gazem, lekkimi olejami niskosiarkowymi, zasilane elektrycznością, oraz energią ze źródeł odnawialnych.

2. Dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło także dla grup budynków.

§ 33. 1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci niskiego napięcia, sukcesywnie rozbudowywanej, zarówno liniami napowietrznymi jak i kablowymi.

2. Ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

3. Ustala się likwidację kablowej linii elektroenergetycznej 15 kV na terenie 1MW/U.

4. Niezbędne stacje transformatorowe oraz linie średniego napięcia i niskiego napięcia lokalizowane będą w zależności od potrzeb na całym obszarze objętym planem, przy czym w pierwszej kolejności pod rozbudowę sieci i budowę stacji transformatorowych przeznaczają się tereny w liniach rozgraniczających dróg.

§ 34. Ustala się obowiązek zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i wstępnego magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

## **Rozdział 11.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 35. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z zapisami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie.

## **Rozdział 12.**

### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.**

§ 36. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 1MN/U, 1MW/U, 1UP, 2UP - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - 1%.

## **Rozdział 12.**

### **Ustalenia w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej**

§ 37. 1. Obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych.

2. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy zabezpieczyć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 38. 1. Obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

2. Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Należy zaprojektować drogi przeciwpożarowe umożliwiające dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe.**

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) dopuszczenie sytuowania obiektów towarzyszących, w tym m.in. garażów, budynków gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wiat i innych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o którym mowa w § 21 ust. 1, dla którego należy uwzględnić przepisy §21 ust. 2;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 5% i nie więcej niż 40%,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 25%,
  - c) wysokość zabudowy:
    - mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - nie więcej niż 12 m,
    - gospodarczej, garaży i wolnostojących budynków usługowych – nie więcej niż 6 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – nie więcej niż 3, w tym poddasze użytkowe,
    - dla zabudowy gospodarczej, garaży i wolnostojących budynków usługowych – nie więcej niż 1,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych – do 45°, z dopuszczeniem realizacji stropodachów,
  - f) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do najwyższego położonego poziomu terenu przy budynku nie większe niż 1,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>;
  - 7) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości ustala się:
    - a) powierzchnię działki – nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20m;
  - 8) obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD.

**§ 40.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) dopuszczenie sytuowania obiektów towarzyszących, w tym m.in. garażów, budynków gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wiat i innych;
- 4) nakaz lokalizowania lokali usługowych jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o którym mowa w § 21 ust. 1, dla którego należy uwzględnić przepisy §21 ust. 2;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej – nie mniej niż 10% i nie więcej niż 35%,
    - dla zabudowy bliźniaczej – nie mniej niż 10% i nie więcej niż 40%,
    - dla zabudowy szeregowej – nie mniej niż 10% i nie więcej niż 45%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie mniej niż 30%,
    - dla zabudowy szeregowej – nie mniej niż 25%,
  - c) wysokość zabudowy:
    - mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - nie więcej niż 12 m,
    - gospodarczej i garaży – nie więcej niż 6 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – nie więcej niż 3, w tym poddasze użytkowe,
    - dla zabudowy gospodarczej i garaży – nie więcej niż 1,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej od 35° do 45°,
    - dla zabudowy gospodarczej i garaży od 25° do 45°,
  - f) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do najwyższego położonego poziomu terenu przy budynku nie większe niż 1,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:



- a) dla zabudowy wolnostojącej – nie mniej niż 750 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - nie mniej niż 340 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy szeregowej - nie mniej niż 240 m<sup>2</sup>,
- 8) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej – nie mniej niż 750 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej - nie mniej niż 340 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy szeregowej - nie mniej niż 240 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki
    - dla zabudowy wolnostojącej – nie mniej niż 20 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej – nie mniej niż 12 m,
    - dla zabudowy szeregowej – nie mniej niż 8 m;
- 9) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej przyległej do obszaru opracowania.

**§ 41.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) dopuszczenie sytuowania obiektów towarzyszących, w tym m.in. garażów, budynków gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wiat i innych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o którym mowa w § 21 ust. 1, dla którego należy uwzględnić przepisy §21 ust. 2;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej – nie mniej niż 10% i nie więcej niż 35%,
    - dla zabudowy bliźniaczej – nie mniej niż 10% i nie więcej niż 40%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
  - c) wysokość zabudowy:
    - mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - nie więcej niż 12 m,
    - gospodarczej, garaży i wolnostojących budynków usługowych – nie więcej niż 6 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – nie więcej niż 3, w tym poddasze użytkowe,
    - dla zabudowy gospodarczej, garaży i wolnostojących budynków usługowych – nie więcej niż 1,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej od 35° do 45°,
    - dla zabudowy gospodarczej, garaży i wolnostojących budynków usługowych od 25° do 45°,
  - f) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do najwyższej położonego poziomu terenu przy budynku nie większe niż 1,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - nie mniej niż 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>;
- 7) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej - nie mniej niż 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej - nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki
    - dla zabudowy wolnostojącej – nie mniej niż 20 m,

- dla zabudowy bliźniaczej – nie mniej niż 12 m;
- 8) obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.

**§ 42.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
  - b) usługi nieuciążliwe, w tym usługi turystyki, rekreacji, handlu i gastronomii;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa związana z kulturą, w tym domy artystów, domy pracy twórczej, itp.;
- 3) dopuszczenie sytuowania obiektów towarzyszących, w tym m.in. garażów, budynków gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wiat, zadaszeń, grilli, placów zabaw, boisk, placów do gier, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, stojaków rowerowych, budek strażniczych, saun, sanitariatów, itp.;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o którym mowa w § 21 ust. 1, dla którego należy uwzględnić przepisy §21 ust. 2;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej – nie mniej niż 10% i nie więcej niż 35%,
    - dla zabudowy bliźniaczej – nie mniej niż 10% i nie więcej niż 40%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
  - c) wysokość zabudowy:
    - mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - nie więcej niż 15 m,
    - gospodarczej, garaży – nie więcej niż 6 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – nie więcej niż 4, w tym poddasze użytkowe,
    - dla zabudowy usługowej – nie więcej niż 3,
    - dla zabudowy gospodarczej, garaży – nie więcej niż 1,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych – do 45°, z dopuszczeniem realizacji stropodachów,
  - f) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do najwyższej położonego poziomu terenu przy budynku nie większe niż 1,2 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - nie mniej niż 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>;
- 7) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej - nie mniej niż 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej - nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki
    - dla zabudowy wolnostojącej – nie mniej niż 20 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej – nie mniej niż 12 m;
- 8) obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD.

**§ 43.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, garażami i budynkami gospodarczymi,

- b) usługi nieuciążliwe, w tym usługi turystyki, rekreacji, handlu i gastronomii, domy opieki wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, garażami i budynkami gospodarczymi;
- 2) dopuszczenie sytuowania obiektów towarzyszących, w tym m.in. wiat, zadaszeń, grilli, placów zabaw, boisk, placów do gier, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, stojaków rowerowych, budek strażniczych, saun, sanitariatów, itp.;
- 3) dopuszczenie zachowania i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) ograniczenie lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie do parterów budynków;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o którym mowa w § 21 ust. 1, dla którego należy uwzględnić przepisy §21 ust. 2;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 10% i nie więcej niż 55%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 25%,
  - c) wysokość zabudowy:
    - mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - nie więcej niż 18 m,
    - gospodarczej i garaży – nie więcej niż 6 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – nie więcej niż 5,
    - dla zabudowy gospodarczej i garaży – nie więcej niż 1,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 35°; dopuszcza się realizację stropodachów,
  - f) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do najwyższej położonego poziomu terenu przy budynku nie większe niż 1,2 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki – nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m;
- 9) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej przyległej do obszaru opracowania.

**§ 44.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP**, **2UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, produkcja, składy, magazyny, działalność hurtowa i warsztatowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) mieszkanie właściciela działalności gospodarczej,
  - b) zabudowa biurowa, socjalna,
  - c) zabudowa towarzysząca, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wiaty i inne,
  - d) zieleń izolacyjna;
- 3) na mieszkanie można przeznaczyć łącznie nie więcej niż 15% całkowitej powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na działce;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - tereny znajdują się w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o którym mowa w § 21 ust. 1, dla którego należy uwzględnić przepisy §21 ust. 2;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 3% i nie więcej niż 55%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 10%;
  - c) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy podstawowej, biurowej i socjalnej - nie więcej niż 15 m,
- dla zabudowy gospodarczej i garaży – nie więcej niż 6 m,
- d) liczba kondygnacji nadziemnych:
  - dla zabudowy podstawowej, biurowej i socjalnej – nie więcej niż 3,
  - dla zabudowy gospodarczej i garaży – nie więcej niż 1,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 45°; dopuszcza się realizację stropodachów;
- 6) nakaz realizacji zieleni izolacyjno-ozdobnej od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej;
- 7) minimalny prześwit ogrodzenia stanowiący 25% jego powierzchni;
- 8) całkowitą wysokość ogrodzenia nie większą niż 2,5 m od poziomu terenu, z wykluczeniem ograniczenia dla bram i słupów bramowych;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 2500 m<sup>2</sup>;
- 10) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki – nie mniej niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 25m;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD, drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW oraz drogi publicznej przyległej do obszaru opracowania, w tym poprzez dojazdy prowadzone przez teren 1ZP.

**§ 45.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o którym mowa w § 21 ust. 1, dla którego należy uwzględnić przepisy §21 ust. 2;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 50%;
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 10%,
  - c) wysokość zabudowy – nie więcej niż 3 m,
  - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury niezbędnych do funkcjonowania terenu,
  - e) dopuszcza się realizację dojazdów do obsługi terenu 2UP,
  - f) dopuszcza się realizację utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, parkingów;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz drogi publicznej przyległej do obszaru opracowania.

**§ 46.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – ogólnodostępne usługi sportu i rekreacji;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o którym mowa w § 21 ust. 1, dla którego należy uwzględnić przepisy §21 ust. 2;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń, ławek, boisk, placów zabaw dla dzieci oraz niezbędnych dla funkcjonowania terenu i terenów sąsiednich budowli,
  - b) dopuszcza się realizację utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 70%,

- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 10%,
  - e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 3 m,
  - f) zakaz grodzenia terenu;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD.

**§ 47.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – droga publiczna,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) klasa drogi – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10-21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa, minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o którym mowa w § 21 ust. 1, dla którego należy uwzględnić przepisy §21 ust. 2.

**§ 48.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – droga publiczna,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m,
  - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa,
  - c) dopuszcza się realizację bez konieczności wydzielenia chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o którym mowa w § 21 ust. 1, dla którego należy uwzględnić przepisy §21 ust. 2.

### **DZIAŁ III** **Przepisy końcowe.**

**§ 49.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Augustowa.

**§ 50.** § 12, § 13 i § 44 pkt 7-8 obowiązują do dnia wejścia w życie Uchwały Rady Miejskiej w Augustowie, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Augustowie