MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA AUGUSTOWA ZWANY „WYPUSTY III”

OPINIE I UZGODNIENIA

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 Uszkur
mgr inż. Zuzanna Kopeć

WARSZAWA 2026

UCHWAŁA Nr ...../...../26
RADY MIEJSKA W AUGUSTOWIE
z dnia ..... 2026 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa zwanego „Wypusty III”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) oraz Uchwałą Nr XLIII/410/17 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa zwanego „Wypusty III”, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa zwany „Wypusty III” 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. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa zmienionego Uchwałą Nr XXXIX/402/2021 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 2 września 2021 r., Rada Miejska w Augustowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa zwany „Wypusty III”, dalej nazywany planem, o powierzchni około 44,6 ha, którego granice zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa zwany „Wypusty III’ składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
3) 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) dane przestrzenne w zakresie określonym w art. 67a ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:
1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) wymiary w metrach;
5) planowana kablowa linia elektroenergetyczna 110 kV;
6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
7) strefa eksploatacyjna planowanej kablowej elektroenergetycznej linii 110 kV;
8) strefa ochronna pomnika przyrody;
9) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo-cyfrowego.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
1) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”;
2) granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Augustów;
3) obszar Natura 2000 Ostoja Augustowska – PLH 200005;
4) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
5) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
6) numer stanowiska archeologicznego;
7) pomnik przyrody;
8) trasa kajakowa.

§ 3.1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej mniejszym niż 12^{o};
2) **miejscu odpoczynku** – należy przez to rozumieć przestrzeń urbanistyczną położoną w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych związanych z ruchem turystycznym, zagospodarowaną zespołem obiektów umożliwiającym odpoczynek, spożycie posiłku, ochronę przed niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, jak na przykład: ławki, stoły, wiaty, pojemniki na odpady;
3) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub publicznego ciągu pieszo-jezdnego, z których następuje główny wjazd na działkę;
4) **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: wykusze, gzymsy, lizeny, pilastry i tym podobne elementy wystroju elewacji, oraz schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, tarasy, okapy, zadaszenia, rynny i rury spustowe, docieplenia istniejących w dniu wejścia z życie planu budynków, jednak nie więcej niż o 1,8 m, a także przez budynki infrastruktury technicznej oraz zespoły garażowe zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolem U/KS;
5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
7) **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;
8) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
10) **usługach** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia w całości lub części służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych;
11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania 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 planie należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2
Przeznaczenia terenów w planie

§ 4.1. Ustala się następujące symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów:
1) tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone symbolem – E;
2) teren infrastruktury ciepłowniczej lub elektroenergetycznej oznaczony symbolem – C/E;
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem – MN;
4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych oznaczone symbolem – MN/U;
5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki oznaczone symbolem – MN/UT;
6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług nieuciążliwych oznaczone symbolem – MW/U;
7) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem – U;
8) tereny zabudowy usługowej lub garażowej w formie zespołów garażowe oznaczone symbolem – U/KS;
9) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczone symbolem – P/U;
10) teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz śródlądowej drogi wodnej klasy Ia oznaczony symbolem – WS/KW;
11) tereny rowu odwadniającego oznaczone symbolem – WR;
12) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem – ZP;
13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem – KDL;

14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem – KDD;
15) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem – KDW;
16) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem – KPJ.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem", w którym litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a występujące po nich cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 14 niniejszej uchwały.

4. Ustala się:

1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDL i KDD jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem, budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz śródlądowej drogi wodnej klasy Ia oznaczony symbolem WS/KW jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem dróg wodnych, obiektów i urządzeń służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także regulacji i utrzymywania wód;
3) tereny rowu odwadniającego oznaczone symbolem WR, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem obiektów i urządzeń służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
4) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z utrzymaniem zieleni miejskiej wraz z towarzyszącymi obiektami sportowymi i rekreacyjnymi, ciągami komunikacji pieszej i rowerowej, bulwarami oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
5) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem KPJ jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem, budową, urządzaniem i utrzymywaniem ciągów komunikacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
6) tereny wskazane w pkt 1, 3, 4, 5 stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, teren wskazany w pkt 2 stanowi teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem **MN**, **MN/U, MN/UT, MW/U** ustala się kolorystykę i formę elewacji:
   a) kolorystyka ścian 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 fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,

b) kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,

c) zakazuje się stosowania na elewacjach blach trapezowych i falistych,

d) dopuszcza się realizację elewacji szklanych;

2) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **U, U/KS, P/U, C/E i E** ustala się kolorystykę i formę elewacji:

a) kolorystyka ścian 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 tj. nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,

b) dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy,

c) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych i trapezowych o profilu wyższym niż 15 mm,

d) dopuszcza się realizację elewacji szklanych;

3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów z zastrzeżeniem pkt 4;

4) minimalne powierzchnie działek o których mowa w pkt. 3 nie dotyczą działek wydzielonych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej lub dokonania uregulowań własnościowych oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi;

5) dla działek budowlanych niespełniających ustaleń planu, w szczególności w zakresie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się adaptację istniejącego w dniu wejścia w życie planu zagospodarowania działki;

6) dla istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków niespełniających ustaleń planu, w szczególności w zakresie wysokości budynków oraz kształtu, kolorystyki i materiałów pokrycia dachów dopuszcza się adaptację z możliwością: remontów, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem dotychczasowych parametrów i formy budynku, rozbudowy z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki i materiałów pokrycia dachów, a nadbudowy z uwzględnieniem ustaleń planu;

7) dla istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:

a) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:
   - przedsięwzięć, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 42, 43, 44, Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenie oznaczonym symbolem P/U,
   - zagospodarowania terenu i realizacji przedsięwzięć na terenie oznaczonym symbolem C/E w zakresie dopuszczonym niniejszym planem,
   - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych niniejszym planem,
b) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
   - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
   - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych niniejszym planem,
   - zagospodarowania terenu i realizacji przedsięwzięć na terenach oznaczonych symbolami U, U/KS, P/U i C/E w zakresie dopuszczonym niniejszym planem,
   - zagospodarowania terenu i realizacji przedsięwzięć w zakresie zgodnym z przeznaczeniem poszczególnych terenów,
c) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,
d) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
   - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały,
   - zakaz składowania odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
e) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
   - dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem MN zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   - dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami MW/U, MN/U, MN/UT, U i U/KS zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
   - dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem ZP i WS/KW zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
f) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
   - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
   - zakaz lokalizacji stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamych urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne w miejscach dostępnych dla ludności,

– realizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

2) w zakresie ochrony przyrody ustala się strefę ochronną wokół pomnika przyrody o promieniu 15 m od pnia drzewa, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:
   a) zakaz realizacji zabudowy,
   b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
   c) zakaz uszkadzania i zanieczyszczania gleby,
   d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
   e) nakaz realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej bez użycia sprzętu mechanicznego w sposób gwarantujący nieuszkodzenie układu korzeniowego drzewa;

3) dopuszcza się lokalizację stacji bezprzewodowej łączności publicznej, z wyłączeniem terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie" na następujących warunkach:
   a) na terenach oznaczonych symbolem MW/U, U i U/KS na budynkach, o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu,
   b) na terenach oznaczonych symbolem P/U i C/E o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu, przy czym na terenie oznaczonym symbolem C/E dopuszcza się montaż urządzeń na istniejących obiektach wyższych niż 25 m, nie przekraczając ich wysokości,
   c) na terenach MN, MN/U, MN/UT jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym krajobrazów kulturowych

§ 7. 1 Ustala się ochronę zabytków archeologicznych:
- Augustów st. 21, AZP 23-85/16
- Augustów st. 22, AZP 23-85/17
- Augustów st. 23, AZP 23-85/18

w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego roboty ziemne oraz roboty budowlane należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Cały obszar plany znajduje się w strefie Kanału Augustowskiego wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 09.02.1979 r. znak: KL. WKZ 534/5/d/79, uznanego za pomnik historii Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej w sprawie uznania za pomnik historii „Kanał Augustowski" z dnia 25 kwietnia 2007 roku.

4. Wszelkie prace i roboty budowlane, w strefie Kanału Augustowskiego mogą być prowadzone na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem KPJ, tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP, teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz śródlądowej drogi wodnej klasy Ia oznaczony symbolem WS/KW, stanowią przestrzenie o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
2) na terenach stanowiących przestrzenie o funkcji publicznej zakazuje się lokalizowania tymczasowej zabudowy usługowo-handlowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
3) ustala się zagospodarowanie terenów stanowiących przestrzenie publiczne z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 7
Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

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

1) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
3) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 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 do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13;
7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z § 5.

Rozdział 8
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. 1. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”.

2. W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie” zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu obszar Natura 2000 Ostoja Augustowska – PLH 200005.

4. W obszarze Natura 2000 Ostoja Augustowska – PLH 200005 zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

5. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Augustów.

6. W strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Augustów obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności Statutu Uzdrowiska Augustów oraz przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

7. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu lokalizację pomnika przyrody ożywionej - nr rejestru 3/90 z dnia 04.11.1978 r. – zagospodarowanie terenu w strefie wokół pomnika zgodnie z § 6 pkt 2.

8. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:

a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

9. W granicach obszarów, o których mowa w pkt 8 ustala się:

a) nakaz realizacji wszelkich inwestycji zgodnie z przepisami prawa wodnego,

b) nakaz wykonania planowanej infrastruktury technicznej jako odpornej na działanie wód wezbraniowych,

c) nakaz wyniesienia wszelkich urządzeń (np. włączników, bezpieczników, transformatorów, czujników itp.) oraz połączeń przewodów elektrycznych minimum 0,3 m powyżej maksymalnej rzędnej poziomu wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na sto lat (woda Q 1%) tj. minimum do rzędnej 122,74 m n.p.m. (w układzie wysokościowym PL-KRON86-NH) lub zabezpieczenie ich przed oddziaływaniem wód powodziowych,

d) nakaz wyniesienia projektowanych: miejsc odpoczynku, obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją, komunikacji pieszo-rowerowej i bulwarów powyżej maksymalnej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na sto lat (woda Q 1%) wynoszącej 122,44 m n.p.m. (w układzie wysokościowym PL-KRON86-NH).

Rozdział 9
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:
   a) dla terenu oznaczonego symbolem C/E – 2000 m^2,
   b) dla terenów oznaczonych symbolem E – 25 m^2,
   c) dla terenów oznaczonych symbolami MN:

- dla zabudowy wolno stojącej – 500 m^2,
- dla zabudowy w formie bliźniaczej – 400 m^2,
- dla zabudowy w formie szeregowej – 250 m^2,

d) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U – 600 m^2,
e) dla terenów oznaczonych symbolami MN/UT – 800 m^2,
f) dla terenu oznaczonego symbolem MW/U – 2000 m^2,
g) dla terenów oznaczonych symbolem U – 2000 m^2,
h) dla terenów oznaczonych symbolem U/KS – 700 m^2,
i) dla terenów oznaczonych symbolem P/U – 2000 m^2,

2) minimalną szerokość frontu działki:
a) dla terenu oznaczonego symbolem C/E – 40 m,
b) dla terenów oznaczonych symbolem E – 5 m,
c) dla terenów oznaczonych symbolami MN:
- dla zabudowy w formie wolnostojącej - 18 m,
- dla zabudowy w formie bliźniaczej – 12 m,
- dla zabudowy w formie szeregowej – 8 m,

d) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U i MN/UT – 18 m,
e) dla terenu oznaczonego symbolem MW/U – 30 m,
f) dla terenów oznaczonych symbolem U – 30 m,
g) dla terenów oznaczonych symbolem U/KS – 20 m,
h) dla terenów oznaczonych symbolem P/U – 30 m,

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę:
a) dla terenu oznaczonego symbolem C/E - od 80° do 100°,
b) dla terenów oznaczonych symbolem E – od 70° do 110°,
c) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U i MN/UT – od 70° do 110°,
d) dla terenu oznaczonego symbolem MW/U – od 70° do 110°,
e) dla terenów oznaczonych symbolem U – od 80° do 100°,
f) dla terenów oznaczonych symbolem U/KS – od 80° do 100°,
g) dla terenów oznaczonych symbolem P/U – od 80° do 100°.

2. Ustalenia w ust. 1 nie dotyczą działek pod obiekty i urządzenie infrastruktury technicznej.
3. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12.1. Ustala się przebieg planowanej kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą eksploatacyjną o szerokości 3 m, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:

1) zakaz lokalizowania zabudowy;
2) zakaz wprowadzania zadrzewień;

3) dopuszcza się zagospodarowanie zielenią niską.

2. Ustala się zgodnie z rysunkiem planu przebieg istniejącego rowu w formie kanału krytego pod drogą oznaczoną symbolem KDL-1, z zachowaniem ciągłości z terenami rowu odwadniającego oznaczonego symbolami WR.

3. Obiekty służące ochronie ludności i obronie cywilnej, w tym budowle ochronne, należy wyznaczać i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony ludności i obrony cywilnej.

Rozdział 11
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

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

1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDL i KDD stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
2) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ stanowią elementy komunikacji lokalnej i zapewniają obsługę komunikacyjną terenów przyległych;
3) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych i stanowią o ich dostępie do dróg publicznych i publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
4) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-2 i U-1 dopuszcza się obsługę komunikacyjną istniejącymi zjazdami z drogi krajowej nr 16 i drogi wojewódzkiej nr 664;
5) 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 parkingowe dla samochodów oraz innych pojazdów według następujących wskaźników:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 stanowiska postojowego dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie (lokal mieszkalny);
2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie (lokal mieszkalny);
3) dla obiektów handlowych minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m^2 powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 1 miejsce oraz dla rowerów minimum 1 miejsce postojowe na 200 m^2 powierzchni sprzedaży,
4) dla pozostałych obiektów lub lokali usługowych – minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce, oraz 1 miejsce postojowe dla rowerów na 100 m^2 powierzchni użytkowej;
5) dla magazynów, składów i obiektów produkcyjnych minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca oraz dla rowerów minimum 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych.

3. Realizacja stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Minimum 2% ogólnej liczby stanowisk jednak nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla samochodu osobowego.

4. Potrzeby parkingowe należy realizować w granicach działki budowlanej o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Dla funkcji innych niż mieszkalne dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych na ogólnodostępnych miejscach postojowych zlokalizowanych nie dalej niż 50 m od działki budowlanej, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

Rozdział 12
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14.1. 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 miejskiej sieci wodociągowej,
   b) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
   c) nowo realizowana wodociągowa sieć rozdzielcza o minimalnej średnicy 110 mm,
   d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z własnego ujęcia, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
   a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
   b) realizacja sieci i przyłączy kanalizacyjnych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
   c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacji sanitarnej:
      – dla kanalizacji tłocznej o minimalnej średnicy 63 mm,
      – dla kanalizacji grawitacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm,
3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
   a) dla terenów dróg i ciągów pieszo-jezdnych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
   b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenów dróg i ciągów pieszo-jezdnych dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych,
   c) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki, do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
   d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
   e) nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej:
      – dla kanalizacji tłocznej o minimalnej średnicy 90 mm,

- dla kanalizacji grawitacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm,

f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych (z wyjątkiem naturalnego spływu) do rowów przydrożnych lub na jezdnię drogi krajowej nr 16 i drogi wojewódzkiej nr 664 położonych wzdłuż północnej granicy planu;
g) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do urządzeń sieci kanalizacji deszczowej służącej odwodnieniu drogi krajowej nr 16 i drogi wojewódzkiej nr 664;
h) na terenach oznaczonych symbolem U, U/KS, P/U i C/E, w przypadku niewystarczającej chłonności terenu, należy wyposażyć działki budowlane 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;

4) zaopatrzenie w gaz:
   a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych;
   b) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
   c) nowo realizowane sieci gazowe o minimalnej średnicy przewodu sieciowego 32 mm,
   d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu w formie podziemnych zbiorników na gaz płynny;
5) zaopatrzenie w ciepło:
   a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, zasilanych energią elektryczną lub z urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń lub z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,
   b) realizacja sieci i przyłączy ciepłowniczych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych lub indywidualnych źródeł,
   b) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
   c) ustala się zgodnie z rysunkiem planu lokalizację planowanej kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV,
   d) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego, energii geotermalnej lub energii powietrza o maksymalnej mocy 500 kW,
   e) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
   a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych wyłącznie jako podziemne,

b) realizacja przewodowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
c) w zakresie bezprzewodowej łączności publicznej realizacja przedsięwzięć z uwzględnieniem § 6 pkt 3.

2. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów oraz sieci i przyłączy infrastruktury technicznej niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, z uwzględnieniem dla budynków następujących warunków:
a) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m^2,
c) dachy płaskie,
d) 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 niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,

3. Dopuszczenie zawarte w ust. 2 nie dotyczy obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp. nie wskazanych na rysunku planu.

4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
2) dopuszcza się wyposażenie zespołu działek budowlanych we wspólne urządzenia i miejsce umożliwiające zbieranie odpadów;
3) zasady zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13
Ustalenia szczegółowe

§ 15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolami **C/E-1** (pow. 2,282 ha)**,** dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu – obiekty infrastruktury ciepłowniczej lub elektroenergetycznej,
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) dopuszcza się zabudowę administracyjną, garażową, gospodarczą, magazynową na potrzeby obsługi infrastruktury ciepłowniczej lub elektroenergetycznej w formie wolnostojącej z możliwością łączenia funkcji,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5% ,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005,
f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8,
g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3 kondygnacje,
h) maksymalna wysokość zabudowy:

– obiektów infrastruktury ciepłowniczej lub elektroenergetycznej - 18 m,
– budynków administracyjnych, magazynowych – 12 m,
– pozostałej zabudowy – 6 m,

i) dopuszcza się lokalizację obiektów punktowych na potrzeby infrastruktury ciepłowniczej lub elektroenergetycznej takich jak: maszty, kominy, o maksymalnej wysokości do 80 m od poziomu terenu,
j) dachy:
– płaskie we wszystkich formach, w tym stropodachy, lub dachy łukowe, lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35^{o},
– pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, panele z blachy płaskiej lub trapezowej, w kolorze brązowym lub czerwonym, lub czarnym matowym, lub grafitowym, lub szarym, lub niebieskim, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m^2;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **E-1** (pow. 0,006 ha)**, E-2** (pow. 0,005 ha)**, E-3** (pow. 0,006 ha)**,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – obiekty infrastruktury elektroenergetycznej;
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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
g) dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej,
h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1 kondygnacja,
j) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
k) dachy płaskie;
3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-1** (pow. 0,702 ha)**, MN-2** (pow. 1,440 ha)**, MN-3** (pow. 1,317 ha)**, MN-4** (pow. 0,853 ha)**, MN-5** (pow. 0,458 ha)**, MN-6** (pow. 1,132 ha)**,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,
c) funkcja gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa w formie dobudowanej lub wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny, lub w formie budynków wolno stojących,
d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych w granicy lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
i) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 3 kondygnacje, w tym trzecia w formie poddasza użytkowego,
k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja,
l) maksymalna wysokość zabudowy:
   - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 12 m,
   - pozostałej zabudowy – 6 m,
m) dachy:
   - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
   - na budynkach o jednej kondygnacji nadziemnej lub wiatach dopuszcza się dachy płaskie,
   - dla zabudowy garażowej, gospodarczej lub gospodarczo-garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o spadku od 20° do 45°,
   - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
   - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
   - dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu segmentów,
   - w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków dopuszcza się zastosowanie rodzaju i koloru pokrycia zgodnie ze stanem istniejącym;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
   a) dla zabudowy wolno stojącej – 500 m^2,
   b) dla zabudowy w formie bliźniaczej – 400 m^2;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-7** (pow. 0,281 ha), dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
   b) lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,
   c) funkcja gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa w formie dobudowanej lub wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie budynków wolno stojących,
   d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych w granicy lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
   g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45%,
   h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
   i) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,35
   j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 3 kondygnacje, w tym trzecia w formie poddasza użytkowego,
   k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja,
   l) maksymalna wysokość zabudowy:
      - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 12 m,
      - pozostałej zabudowy – 6 m,
   m) dachy:
      - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
      - na budynkach o jednej kondygnacji nadziemnej lub wiatach dopuszcza się dachy płaskie,
      - dla zabudowy garażowej, gospodarczej lub gospodarczo-garażowej lokalizowanej w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o spadku od 20° do 35°,
      - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
      - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
      - dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla przylegających do siebie segmentów,

– w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków dopuszcza się zastosowanie rodzaju i koloru pokrycia zgodnie ze stanem istniejącym;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
   a) dla zabudowy wolno stojącej – 500 m^2,
   b) dla zabudowy w formie bliźniaczej – 400 m^2,
   c) dla zabudowy w formie szeregowej – 250 m^2;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U-1** (pow. 0,162 ha), **MN/U-2** (pow. 0,524 ha)**, MN/U-3** (pow. 0,521 ha)**,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu **–** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi nieuciążliwe;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe lub usługowe - w formie wolnostojącej,
   b) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne w formie bliźniaczej,
   c) funkcja gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa w formie dobudowanej lub wbudowanej w budynek funkcji podstawowej lub w formie budynków wolno stojących,
   d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych w granicy lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
   g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45%,
   h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
   i) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,35,
   j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego **–** 3 kondygnacje, w tym trzecia w formie poddasza użytkowego,
   k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja,
   l) maksymalna wysokość zabudowy:
      – budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 12 m,
      – pozostałej zabudowy – 6 m,
   m) dachy:
      – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek - ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
      – na budynkach o jednej kondygnacji nadziemnej lub wiatach dopuszcza się dachy płaskie,
      – dla zabudowy garażowej, gospodarczej lub gospodarczo-garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o spadku od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu segmentów,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków dopuszcza się zastosowanie rodzaju i koloru pokrycia zgodnie ze stanem istniejącym;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
   a) dla zabudowy w formie wolnostojącej – 600 m^2,
   b) dla zabudowy w formie bliźniaczej – 400 m^2;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13, z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg położonych poza granicami planu;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/UT-1** (pow. 1,001 ha), dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi turystyki,
   b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe lub usługowe - w formie wolnostojącej, lub budynki mieszkalne jednorodzinne w formie bliźniaczej,
   b) usługi nieuciążliwe stanowiące przeznaczenie uzupełniające w formie wbudowanej w budynek funkcji podstawowej,
   c) funkcja gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa w formie wolno stojącej lub wbudowanej lub dobudowanej do budynku funkcji podstawowej,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
   f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
   g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
   h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
   i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 3 kondygnacje, w tym trzecia w formie poddasza użytkowego,
   j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja,
   k) maksymalna wysokość zabudowy:
      - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 12 m,

– pozostałej zabudowy – 6 m,

l) dachy:
   – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
   – na budynkach o jednej kondygnacji nadziemnej lub wiatach dopuszcza się dachy płaskie,
   – dla budynków garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o spadku od 20^{o} do 45^{o},
   – pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
   – ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
   a) dla zabudowy w formie wolnostojącej – 600 m^2,
   b) dla zabudowy w formie bliźniaczej – 400 m^2;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13, z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg położonych poza granicami planu;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/UT-2** (pow. 2,111 ha), **MN/UT-3** (pow. 3,986 ha), **MN/UT-4** (pow. 1,444 ha), dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi turystyki,
   b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe lub usługowe - w formie wolnostojącej,
   b) usługi nieuciążliwe stanowiące przeznaczenie uzupełniające w formie wbudowanej w budynek funkcji podstawowej,
   c) funkcja gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa w formie wolno stojącej lub wbudowanej lub dobudowanej do budynku funkcji podstawowej,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55%,
   f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
   g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
   h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,05,
   i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 3 kondygnacje, w tym trzecia w formie poddasza użytkowego,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja,
k) maksymalna wysokość zabudowy:
   – budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 12 m,
   – pozostałej zabudowy – 6 m,
l) dachy:
   – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
   – na budynkach o jednej kondygnacji nadziemnej lub wiatach dopuszcza się dachy płaskie,
   – dla budynków garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o spadku od 20º do 45º,
   – pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
   – ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m^2;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13, z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg położonych poza granicami planu;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 22. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/UT-5** (pow. 0,260 ha), dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi turystyki,
   b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe lub usługowe - w formie wolnostojącej, lub budynki mieszkalne jednorodzinne w formie bliźniaczej,
   b) usługi nieuciążliwe stanowiące przeznaczenie uzupełniające w formie wbudowanej w budynek funkcji podstawowej,
   c) funkcja gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa w formie wolno stojącej lub wbudowanej lub dobudowanej do budynku funkcji podstawowej,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
   f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
   g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
   h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 3 kondygnacje, w tym trzecia w formie poddasza użytkowego,
j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja,
k) maksymalna wysokość zabudowy:
   - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 12 m,
   - pozostałej zabudowy – 6 m,
l) dachy:
   - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
   - na budynkach o jednej kondygnacji nadziemnej lub wiatach dopuszcza się dachy płaskie,
   - dla budynków garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o spadku od 20º do 45º,
   - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
   - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
   a) dla zabudowy w formie wolnostojącej – 600 m^2,
   b) dla zabudowy w formie bliźniaczej – 400 m^2;

   zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13, z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg położonych poza granicami planu;
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MW/U-1** (pow. 0,446 ha)**, MW/U-2** (pow. 0,626 ha)**, MW/U-3** (pow. 0,887 ha)**, MW/U-4** (pow. 0,708 ha)**,** dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
   b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe w zakresie handlu, gastronomii, biurowe, finansowe, zdrowia, rekreacji, rozrywki, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna, i inne;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny,
   b) funkcja uzupełniająca wyłącznie w formie lokali użytkowych lokalizowanych w parterach budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacji codziennej na potrzeby funkcji mieszkalnej takich jak: boiska do gier zespołowych, place zabaw, siłownie plenerowe, i inne,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45%,
g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
h) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 2,25,
i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5 kondygnacje, w tym piąta w formie poddasza użytkowego,
j) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
k) dachy:
   – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie,
   – pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
   – ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m^2;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 24. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U-5** (pow. 0,876 ha)**,** dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi nieuciążliwe;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) funkcja gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny lub usługowy,
   b) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacji codziennej na potrzeby funkcji mieszkalnej takich jak: boiska do gier zespołowych, place zabaw, siłownie plenerowe, i inne,
   c) dopuszcza się zachowanie istniejącej piekarni z możliwością rozbudowy,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
   f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45%,
   g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
   h) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 2,25,
   i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5 kondygnacje, w tym piąta w formie poddasza użytkowego,
   j) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,

k) dachy:
   – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie,
   – pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
   – ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m^2;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 25. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **U-1** (pow. 2,451 ha), **U-2** (pow. 1,235 ha), dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe – zabudowa usługowa,
   b) uzupełniające – lokale mieszkalne związane z przeznaczeniem podstawowym;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynki w formie wolno stojącej,
   b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
   c) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie dobudowanej lub wbudowanej w budynek usługowy, lub w formie budynków wolno stojących,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
   f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
   g) minimalna nadziemna intensywności zabudowy – 0,01,
   h) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 1,5,
   i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – 3 kondygnacje,
   j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja,
   k) maksymalna wysokość zabudowy:
      – dla budynków usługowych - 12 m,
      – dla pozostałej zabudowy – 6 m,
   l) dachy:
      – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20^o do 45^o, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10^o, w tym stropodachy,
      – 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,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m^2;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13, z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej z dróg położonych poza granicami planu;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 26. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **U/KS-1** (pow. 0,242 ha) i **U/KS-2** (pow. 0,886 ha), dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe – zabudowa usługowa lub garażowa w formie zespołów garażowych,
   b) uzupełniające – lokale mieszkalne związane z przeznaczeniem podstawowym;
2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy;
3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
   e) minimalna nadziemna intensywności zabudowy – 0,01,
   f) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 1,2,
   g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – 3 kondygnacje,
   h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja,
   i) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla budynków usługowych - 12 m,
      - dla pozostałej zabudowy – 6 m,
   j) dachy:
      - dwuspadowe lub jednospadowe, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20^o do 45^o, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10^o, w tym stropodachy,
      - 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,
      - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 700 m^2;
5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13, z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej z dróg położonych poza granicami planu;
6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 27. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U-1** (pow. 2,333 ha)**,** dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa,
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe oraz o funkcji łączonej w formie wolno stojącej,
   b) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie dobudowanej lub wbudowanej w budynki funkcji podstawowej, lub w formie budynków wolno stojących,
   c) ustala się obowiązek nasadzenia i utrzymania drzew i krzewów o rozbudowanej strukturze pionowej, spełniającej rolę izolacji wizualnej, akustycznej i aerosanitarnej, w pasie o szerokości minimum 3 m wzdłuż przyległych dróg;
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy **–** zgodnie z rysunkiem planu,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
   f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
   g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005,
   h) dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej,
   i) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
   j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych **–** 3 kondygnacje,
   k) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
   l) dachy:
      – dachy płaskie we wszystkich formach, w tym stropodachy, lub dachy łukowe, lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35^o, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
      – pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej lub trapezowej, w kolorze brązowym lub czerwonym, lub czarnym matowym, lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych;
3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m^2;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13, z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej z dróg położonych poza granicami planu;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 28. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **WS/KW-1** (pow. 3,442 ha)**,** dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe – Kanał Augustowski, śródlądowa droga wodna klasy Ia;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
   b) dopuszcza się realizację nabrzeży i bulwarów po północnej stronie kanału,
   c) dopuszcza się zachowanie i utrzymanie istniejącej, historycznej drogi wzdłuż południowej strony kanału z możliwością jej remontów;
3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 29. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **WR-1** (pow. 0,387 ha), **WR-2** (pow. 0,311 ha) i **WR-3** (pow. 0,114 ha)**,** dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu – rów odwadniający;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
   b) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów przez rów odwadniający pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności cieku,
   c) dopuszcza się umocnienie skarp rowu odwadniającego,
   d) dopuszcza się remonty i przebudowy, w tym zakrycie rowu odwadniającego pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności cieku,
   e) po zakryciu rowu teren należy zagospodarować zielenią urządzoną lub na potrzeby komunikacji pieszo-rowerowej,
3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 30. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP-1** (pow. 0,825 ha)**,** dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu - zieleń urządzona,
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
   b) dopuszcza się wyposażenie terenu w urządzone miejsca odpoczynku,
   c) ustala się, że miejsca odpoczynku muszą stanowić pod względem formy obiektów i użytych materiałów kompozycyjną całość,
   d) dopuszcza się lokalizację bulwaru, obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją oraz komunikacją pieszą i rowerową,
   e) usytuowanie obiektów z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
   f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
   g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5%,
   h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
   i) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
   j) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005,
   k) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;
   l) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie większa niż 25 m^2,
   m) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,

n) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek – żwir, bruk drewniany lub jego imitacja, tłuczeń, kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe, z dopuszczeniem nawierzchni bitumicznej na ścieżce rowerowej,
o) obiekty składające się na miejsce odpoczynku należy wykonać z materiałów naturalnych, takich jak: drewno, kamień, w ich naturalnych kolorach, lub odcieniach brązu, zadaszenia o kątach nachylenia od 20° do 40°, kryte gontem drewnianym, lub wiórem drewnianym, lub dranicami;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 31. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP-2** (pow. 1,187 ha)**, ZP-3** (pow. 0,477 ha)**, ZP-4** (pow. 0,078 ha)**, ZP-5** (pow. 0,623 ha)**, ZP-6** (pow. 0,480 ha), dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zieleń urządzona,
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
   b) dopuszcza się wyposażenie terenu w urządzone miejsca odpoczynku, oczka wodne, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska, place zabaw, siłownie plenerowe, trasy biegowe, i inne,
   c) ustala się, że miejsca odpoczynku muszą stanowić pod względem formy obiektów i użytych materiałów kompozycyjną całość,
   d) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń komunikacji pieszej i rowerowej, w tym niezbędnych elementów kładek, przejść i przejazdów, o których mowa w § 30 pkt 2 lit.b,
   e) usytuowanie obiektów z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
   f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
   g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5%,
   h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
   i) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
   j) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
   k) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;
   l) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie większa niż 25 m^2,
   m) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
   n) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek – żwir, bruk drewniany lub jego imitacja, tłuczeń, kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe, z dopuszczeniem nawierzchni bitumicznej na ścieżce rowerowej;
3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 32. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL-1** (pow. 2,378 ha) i **KDL-2** (pow. 0,108 ha), dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:
   – dla drogi KDL-1 – zmienna, od 18 m do 41 m, zgodnie z rysunkiem planu,
   – dla drogi KDL-2 – zmienna, od 15 m do 31 m, zgodnie z rysunkiem planu,
b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej,
c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
d) dopuszcza się realizację przystanków zbiorowej komunikacji miejskiej,
e) dopuszcza się realizację zatok postojowych;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 33. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD-1** (pow. 0,262 ha)**, KDD-2** (pow. 0,537 ha)**, KDD-3** (pow. 0,488 ha)**, KDD-4** (pow. 0,082 ha)**, KDD-5** (pow. 0,115 ha)**, KDD-6** (pow. 0,474 ha)**, KDD-7** (pow. 0,238 ha)**, KDD-8** (pow. 0,118 ha), **KDD-9** (pow. 0,707 ha), dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających:
      – dla drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – zmienna, od 11 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      – dla drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – zmienna, od 9 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      – dla drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – zmienna, od 15 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      – dla drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – zmienna, od 15 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      – dla drogi oznaczonej symbolem KDD-5 – zmienna, od 12 m do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      – dla drogi oznaczonej symbolem KDD-6 – zmienna, od 12 m do 26 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      – dla drogi oznaczonej symbolem KDD-7 – zmienna, od 8 m 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      – dla drogi oznaczonej symbolem KDD-8 – zmienna, do 15 m do 27 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      – dla drogi oznaczonej symbolem KDD-9 – zmienna, od 5 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej,
   c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
   d) dopuszcza się realizację zatok postojowych;
3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 34. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KPJ-1** (pow. 1,358 ha)**, KPJ-2** (pow. 0,026 ha)**, KPJ-3** (pow. 0,069 ha)**,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających:

– dla ciągu oznaczonego symbolem KPJ-1 – zmienna, od 3 m (w granicach planu) do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu,
– dla ciągu oznaczonego symbolem KPJ-2 – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
– dla ciągu oznaczonego symbolem KPJ-3 – zmienna, od 5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdną,
c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
d) dopuszcza się umieszczanie obiektów takich jak: ławki, latarnie, nośniki informacyjne, kosze na śmieci;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 35. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW-1** (pow. 0,030 ha), **KDW-2** (pow. 0,071 ha), **KDW-3** (pow. 0,072 ha), **KDW-4** (pow. 0,086 ha), **KDW-5** (pow. 0,113 ha), **KDW-6** (pow. 0,142 ha), **KDW-7** (pow. 0,057 ha), **KDW-8** (pow. 0,076 ha), dla których ustala się**:**

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) szerokość w liniach rozgraniczających:
– dla drogi oznaczonej symbolem KDW-1 – zmienna, od 5 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
– dla drogi oznaczonej symbolem KDW-2 – zmienna, od 10 m do 26 m, zgodnie z rysunkiem planu,
– dla drogi oznaczonej symbolem KDW-3 – zmienna, od 10 m do 26 m, zgodnie z rysunkiem planu,
– dla drogi oznaczonej symbolem KDW-4 – zmienna, od 10 m do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu,
– dla drogi oznaczonej symbolem KDW-5 – zmienna od 10 do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu,
– dla drogi oznaczonej symbolem KDW-6 – zmienna, od 10 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
– dla drogi oznaczonej symbolem KDW-7 – zmienna, od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
– dla drogi oznaczonej symbolem KDW-8 – od 11 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 15
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 36. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN; MN/U; MN/UT; MW/U; U; U/KS; P/U** – 30%;
2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 16
Postanowienia końcowe

§ 37.1. 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 2
do Uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Augustowie
z dnia.....2026 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm,) w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670) stwierdza się, że do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa zwanego „Wypusty III" wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od ……. 2026 r. do ……. 2026 r. z prawem składnia uwag do …… 2026 r., złożono/nie złożono uwag.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Augustowie
z dnia.....2026 roku

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa zwanym „Wypusty III" inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych Gminy Miasto Augustów z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalone przez Radę Miejską w Augustowie strategie, plany i programy.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa zwanego „Wypusty III”

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r., poz. 538, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Augustowie podjęła 28 grudnia 2017 roku Uchwałę Nr XLIII/410/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa zwanego „Wypusty III”.

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.

Przedmiotowy plan obejmuje obszar o powierzchni około 44,6 ha położony w południowej części miasta pomiędzy ulicami: Obrońców Westerplatte, Wypusty, Chabrową, Generała Prądzyńskiego, Arnikową i Zawilcową,. Teren opracowania jest częściowo zagospodarowany. W północnej części znajduje się zabudowa usługowa oraz Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej „GIGA” Sp. z o.o. Część terenów sąsiadujących z obszarami usługowymi stanowią nieruchomości zabudowane garażami oraz miejscami postojowymi dla samochodów. W centralnej części, w rejonie ulicy Ziołowej zlokalizowane jest osiedle zabudowy wielorodzinnej. Pozostałe tereny zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub stanowią tereny otwarte użytkowane rolniczo lub odłogowane. Wzdłuż południowej granicy obszar plan obejmuje Kanał Augustowski stanowiący śródlądową drogę wodna klasy Ia.

W większości teren jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej (sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjna).

Ponadto przez teren opracowania przebiega główny rów odbierający wody deszczowe i roztopowej ze znacznej części miasta.

Część obszaru znajduje się w strefie ochrony uzdrowiskowej „C”, w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz obszarze Natura 2000 Ostoja Augustowska. Na przedmiotowym terenie znajduje się pomnik przyrody ożywionej. Cały obszar w granicach planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej Kanału

Augustowskiego wpisanego do rejestru zabytków i stanowiącego pomnik historii. Ponadto w obszarze planu zidentyfikowano trzy stanowiska archeologiczne.

Na większości przedmiotowego obszaru obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów terenów obejmujących dzielnicę Wypusty, przyjęty Uchwała Nr X/67/07 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 29 czerwca 2007 r. (Dz. U. Woj. Podlaskiego Nr 181 z 2007 r., poz. 1859).

Zgodnie z ww. planem są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych – rów melioracyjny, wód powierzchniowych – Kanał Augustowski, stacji transformatorowych, kotłowni miejskiej, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszo-rowerowych, garaży i miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Ponadto w ww. planie wskazano przebieg projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa przyjętym Uchwałą Nr XXXV/324/17 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa, zmienionym Uchwałą Nr XXXIX/402/2021 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 2 września 2021 r., obszar objętym planem znajduje się w strefie M5 – strefa mieszkaniowa Wypusty.

Dla strefy M5 w studium określono, że:

„Polityka przestrzenna w zakresie zagospodarowania tego obszaru powinna mieć na celu uporządkowanie zabudowy i uzupełnienie układu o program usługowy. Uporządkować należy strukturę funkcjonalną części strefy zajętej przez produkcję i usługi. Jednym z priorytetów powinna być ochrona terenu bagna Wypusty przed utratą jego bioróżnorodności."

W ramach ww. strefy polityki przestrzennej w granicach planu przewiduje się następujące kierunki przeznaczenia terenów:

- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- M – teren zabudowy mieszkaniowej,
- U/P – teren usług, produkcji, składów i magazynów,
- ZP- teren zieleni parkowej,
- I – teren infrastruktury technicznej,
- W – teren wód powierzchniowych.

W ww. studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, tzn., że określone na rysunku kierunków studium przeznaczenia terenu oznaczają funkcje dominujące (a nie wyłączne) i mogą być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne przeznaczeniu dominującemu i pogarszać warunków jego funkcjonowania.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu oraz nie naruszają ustaleń ww. studium.

Projekt planu w odniesieniu do dotychczasowego planu miejscowego nie wprowadza zasadniczych zmian w zagospodarowaniu terenu. Rozmieszczenie poszczególnych terenów funkcjonalnych stanowi w większości kontynuację wcześniejszych dyspozycji w tym zakresie a zarazem w dużej mierze jest konsekwencją aktualnego sposobu wykorzystywania terenu. Główne zmiany dotyczą obszaru położonego północnej i centralnej części przeznaczonego pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny i zabudowę usługową oraz tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Skorygowano przebieg ciągu komunikacyjnego wzdłuż Kanału Augustowskiego i dopuszczono na nim ruch samochodowy, celem poprawy obsługi komunikacyjnego przyległych działek budowlanych. Ponadto w rejonie Kanału Augustowskiego w planie rozszerzono możliwości inwestycyjne o funkcje związane z usługami turystycznymi. Parametry i zasady zagospodarowania podlegają dostosowaniu do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz statutu Uzdrowiska Augustów. Ustalenia związane z zagospodarowaniem działek uwzględniają zasady ochrony konserwatorskiej wynikające z występowania obiektów i terenów zabytkowych.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

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 oraz kształtowania krajobrazu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym krajobrazów kulturowych;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
12) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
13) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Ponadto nie został sporządzony audyt krajobrazowy, co skutkuje brakiem w planie określonych w audycie krajobrazów priorytetowych. Ponadto nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Plan uwzględnia zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, z późn. zm.) w odniesieniu do problematyki planu i realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 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 2026 r., poz. 670).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

a) od dnia ..... r. – udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom, w dniu 29 czerwca 2026 r. uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej,
b) w dniach od ..... r. do ..... r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu ..... r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do projektu planu złożono ..... uwag, które zostały .....

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 2026 r., poz. 670). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ww. ustawą.

Rada Miejska w Augustowie podjęła w dniu 25 lipca 2024 r. Uchwałę Nr IV/48/24 w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa. Zgodnie z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono częściową nieaktualność Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów terenów obejmujących dzielnicę Wypusty. Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu jest celowe zgodnie z wynikami ww. analizy.

Ponadto prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, że uchwalenie planu jest korzystne dla budżetu gminy.

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