UCHWAŁA NR XIX/107/2026
RADY GMINY AUGUSTÓW

z dnia 22 czerwca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarnowo Pierwsze-I, w gminie Augustów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz.538) w związku z art. 67 ust. 3 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 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) oraz uchwałą Nr XII/76/2025 Rady Gminy Augustów z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarnowo Pierwsze-I , w gminie Augustów, Rada Gminy Augustów, uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarnowo Pierwsze-I, w gminie Augustów nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów" przyjętego uchwałą nr XIII/100/2016 Rady Gminy Augustów z dnia 30 czerwca 2016 r., ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr XLI/385/2023 Rady Gminy Augustów z dnia 27 września 2023 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarnowo Pierwsze-I , w gminie Augustów zwany dalej „planem miejscowym", o powierzchni 5,2654 ha.

2. Plan miejscowy składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników:

1) części graficznej planu w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 2;

3) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 3.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 3. W planie miejscowym określa się:

1) przeznaczenie terenów – §3 oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – §23÷§25;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – §7;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – §8;

3a) zasady kształtowania krajobrazu – §9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – §10;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §11;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, linie zabudowy i gabaryty obiektów – ustalenia szczegółowe – §22÷§25,

   b) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – §15 pkt 2, 3, 4, 5 i §23;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów

osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – §12;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – §13;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – §14;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – §15;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – §16;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – §17;

13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – §18;

14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – §19;

15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej – §20;

16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – §21;

17) zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzić w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego – §22;

18) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – ustalenia szczegółowe – §23, §24.

2. Nie określa się, ze względu na brak występowania w obszarze planu miejscowego:

1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

4) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

6) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;

7) maksymalnej liczby miejsc do parkowania;

8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

1) **1P-IO** – teren produkcji lub gospodarowania odpadami;

2) **1L –** teren lasu;

3) **1KDL** – teren drogi lokalnej;

4) **1KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia w części graficznej planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarownaia przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów;

5) wymiarowane odległości określone w metrach;

6) obszar chroniony na podstawie przepisów odrębnych podlegający szczególnym warunkom zagospodarowania w strefie 12 m od granicy lasu.

2. Oznaczenia graficzne znajdujące się w części graficznej planu, niewymienione w ust. 1, stanowią oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu miejscowego.

3. W granicach planu miejscowego znajdują się działki o nr ew.: 633, 634, 637, 640, 641 oraz fragment przyległej drogi lokalnej i drogi wewnętrznej, położone w obrębie 200102_2.0035. w obrębie Żarnowo Pierwsze, w gminie Augustów.

4. Granice obszaru objętego planem miejscowym stanowią równocześnie linie rozgraniczające.

§ 6. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Augustów, o ile z jej treści nie wynika inaczej;

2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarownaiu przestrzennym;

3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objęty planem miejscowym o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym i symbolem literowym, objaśnionym w części graficznej planu i niniejszej uchwale;

4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu przed którą nie może być wysunięte lico budynków i ich elementów takich jak: gzymsy, zadaszenie nad wejściem, pochylnia i schody zewnętrzne oraz budowli i obiektów małej architektury;

6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;

8) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z dopuszczeniem ich remontu i przebudowy, a rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu miejscowego;

9) **gabarytach obiektów –** należy przez to rozumieć wysokość zabudowy, wyrażoną w metrach oraz w zależności od potrzeb inne cechy charakteryzujące zabudowę, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych terenów;

10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej do 12^0, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynku, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, świetlik;

11) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć: urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i cieplną, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki, wody opadowe i roztopowe;

12) **urządzeniach służących utrzymaniu porządku** – należy przez to rozumieć: śmietniki, trzepaki, ogrodzenia, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną;

13) **budynkach i budowlach towarzyszących oraz urządzeniach budowlanych** – należy przez to rozumieć budynki i budowle towarzyszące oraz urządzenia, takie jak: magazyny, wiaty magazynowe, place składowe, manewrowe, przeładunkowe, parkingowe, wagi, dyżurki, budowle ochronne, maszty o charakterze technicznym (nie dotyczy bazowych stacji telefonii komórkowej i elektrowni wiatrowych), stacje transformatorowe, przepompownie, przepusty, zbiorniki, itp. oraz wszelkie urządzenia techniczne, technologiczne i terenowe związane z przeznaczeniem terenu;

14) **budowli ochronnej** – należy przez to rozumieć budowle, piwnice podziemne lub pomieszczenia przeznaczone do ochrony osób, urządzeń, zapasów materiałowych lub innych dóbr materialnych przed skutkami działań zbrojnych, ekstremalnych zjawisk pogodowych, katastrof ekologicznych, przemysłowych lub innych zagrożeń wraz z niezbędnymi przyłączami i instalacjami;

15) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przy obiektach budowlanych, podkreślającą ich walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne;

16) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń, oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach (w szczególności od terenów mieszkaniowych położonych poza granicami planu) i stanowiącą pas o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów (w tym zimnozielonych) – szerokość pasa oraz wysokość zieleni do ustalenia w projekcie budowlanym;

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

3. Oznaczenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej określają zasady uzbrojenia technicznego terenu i trasy przebiegu sieci i są do szczegółowego ustalenia w projektach budowlanych inwestycji.

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem miejscowym

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji nadziemnych pokrywają się z liniami kondygancji podziemnych;

3) dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych w odległości co najmniej równej wysokości masztu od najbliższej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 16;

4) nakaz realizacji inwestycji zgodnie z zasadami i zachowaniem parametrów i wskaźników ustalonych w planie miejscowym;

5) zachowanie właściwej skali i charakteru zabudowy przy wznoszeniu nowych obiektów budowlanych oraz wkomponowanie zabudowy w otaczający krajobraz;

6) forma kształtowania zabudowy: proste formy budynków z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, z dopuszczeniem dachów płaskich, bez ograniczeń konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych,

7) maksymalną wysokość zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

8) w obrębie jednej działki budowlanej realizować zabudowę tworzącą spójną całość przestrzenną i użytkową o jednorodnej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce;

9) budynki, których budowa nie wymaga pozwolenia na budowę, należy realizować wyłącznie na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę lub na terenach z dopuszczeniem zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;

10) tereny niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć pod zieleń.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) przestrzeganie ustaleń planu miejscowego dotyczących przeznaczenia i zagospodarowania i użytkownania terenów wyznaczonych w planie miejscowym,

2) obszar objęty planem miejscowym położony jest poza obszarami chronionymi stosownie do ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;

3) przy realizacji budynków i budowli towarzyszących oraz urządzeń budowlanych nakaz stosowania rozwiązań minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko (w tym: na zdrowie ludzi i krajobraz);

4) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,

b) uciążliwość planowanych przedsięwzięć winna zamknąć się w granicach działki budowlanej do której inwestor posiada prawo,

c) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku jej wystąpienia, w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska;

e) obowiązek utrzymania poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowonne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) – na poziomie nie wyższym niż określone w przepisach odrębnych,

f) zbieranie i składowanie złomu i odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

h) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) na terenie P-IO nakaz prowadzenia nasadzeń zieleni izolacyjnej na każdym etapie prowadzonej działalności gospodarczej;

5) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków:

a) zakaz wprowadzania do wód lub ziemi ścieków niespełniających warunków określonych w przepisach odrębnych,

b) nakaz podłączenia budynków do gminnej sieci wodociągowej i gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu,

c) zakaz lokalizowania i podejmowania działań negatywnie oddziaływujących na ilość i jakość wód powierzchniowych i wód podziemnych, w tym wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenia ziemi lub wód;

6) w zakresie wod opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej i innych terenów bezpośrednio do ziemi lub do wewnętrznego systemu kanalizacji deszczowej i zbiorników retencyjnych zgodnie z uzyskanymi pozwoleniami,

b) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie inwestora,

c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. b,

d) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych – zgodnie z przepisami szczególnymi,

e) nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez realizację urządzeń infrastruktury technicznej do odbioru wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych na cele dróg i zabudowy;

7) w zakresie gospodarki odpadowej:

a) nakaz gromadzenia i składowania odpadów stałych w miejscach do tego przeznaczonych,

b) gromadzenie i składowanie odpadów stałych tylko w miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych, z zachowaniem zasad gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi,

d) zakaz prowadzenia działalności w zakresie unieszkodliwiania odpadów i termicznego przekształcania oraz ich składowania odpadów;

8) w zakresie ochrony wód:

a) korzystanie i ochronę wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,

9) w zakresie ochrony powietrza ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach, przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych,

b) nakaz stosowania technologii spełniających wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza i odprowadzanych ścieków,

c) nakaz stosowania źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń, takich jak: energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła lub źródła ciepła niskoemisyjne, wykorzystujące olej opałowy, gaz, biomasę, itp., spełniających wymagania przepisów odrębnych;

10) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) w zakresie ochrony przed hałasem pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny:

- 1P-IO – jako tereny produkcyjne,

b) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu i drgań w środowisku, określonych w przepisach szczególnych oraz zapewnienie właściwego standardu akustycznego,

c) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

d) ochronę przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie stref ochronnych od urządzeń elektroenergetycznych.

§ 9. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu:

1) przestrzeganie ustaleń dotyczących przeznaczenia i zagospodarowania terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w planie miejscowym;

2) zachowanie terenu lasu – 1L, stanowiącego ważny element kształtowania powierzchni biologicznie czynnej dla istniejących i projektowanych terenów produkcyjnych i krajobrazu oraz mikroklimatu wsi;

3) nakaz prowadzenia działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych istniejącego drzewostanu;

4) zagospodarowanie i uzupełnienie zielenią terenów niezabudowanych i nieutwardzonych;

5) dostosowanie zabudowy i innych elementów zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych oraz harmonijne wkomponowanie zabudowy i zieleni w otaczający krajobraz;

6) zieleń urządzoną towarzyszącą zabudowie kształtować w formie zieleni ozdobnej lub izolacyjnej, z dbałością o rodzimy skład gatunkowy;

7) zagospodarowanie terenów niezabudowanych i nieutwardzonych zielenią towarzyszącą i utrzymania naturalnej retencji terenowej;

8) zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi powinna stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze planu miejscowego nie występują:

a) zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych,

b) zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,

c) udokumentowane stanowiska archeologiczne;

2) ustala się obowiązek zabezpieczenia przypadkowo znalezionego przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym i do niezwłocznego zawiadomienia o znalezieniu tego przedmiotu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wojta Gminy Augustów;

3) nie formułuje się zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na ich brak.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem: 1KDL, który stanowi przestrzeń publiczną;

2) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

a) wzbogacenie przestrzeni publicznej zielenią towarzyszącą i elementami wyposażenia, m. in.: ławki, oświetlenie, kosze na śmieci, gazony z kwiatami, itp.,

b) stosowanie do oświetlania terenu latarń i innych elementów oświetleniowych o formach dostosowanych do charakteru otaczającej zabudowy i środowiska,

c) stosowanie nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych;

3) nakaz dostosowania obiektów budowlanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględnieniem zasady uniwersalnego projektowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) w granicach planu miejscowego nie występują:

a) obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym ochrony przyrody i ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

b) tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;

2) w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego nie wskazano krajobrazów priorytetowych i nie sporządzono audytu krajobrazowego.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m^2,

b) minimalna szerokości frontu działki – 30 m,

3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

4) podziały nieruchomości nie mogą wymuszać budowy nowych zjazdów, wyjazdów lub wjazdów z jezdni drogi krajowej nr 16, położonej poza planem miejscowym, obsługę komunikacyjną wydzielonych działek należy zapewnić z terenu istniejącej drogi lokalnej: 1KDL;

5) dopuszcza się podziały geodezyjne, na potrzeby infrastruktury technicznej bez ograniczeń dotyczących minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek;

6) minimalne wielkości i szerokości frontu działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, podziałów mających na celu poprawienie warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej lub dokonania uregulowań własnościowych.

§ 14. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowanym przeznaczeniem terenu, o ile z ustaleń planu miejscowego nie wynika inaczej;

2) w obszarze podlegającym szczególnym warunkom zagospodarowania terenów w strefie 12 m od granicy (konturu) lasu obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu z zakresu bezpieczeństwa pożarowego zgodnie z §23 uchwały;

3) na terenie bezpośrednio przyległym do terenu drogi krajowej nr 16 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w budynkach, w których będą umieszczone urządzenia wytwarzające ponadnormatywny hałas związany z prowadzoną działalnością, należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1) powiązania zewnętrzne terenów objętych planem miejscowym realizowane będą za pomocą terenu drogi lokalnej w granicach planu, mającej powiązanie z drogą krajową nr 16, położoną poza obszarem planu miejscowego;

2) zachowuje się istniejące zjazdy publiczne i indywidualne z dróg lokalnych i dopuszcza się budowę nowych zjazdów;

3) przy zagospodarowaniu działki budowlanej, urządzić stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne oraz związane z obsługą prowadzonej działaności z zachowaniem następujących wskaźników:

   a) 1 mp / 2 zatrudnionych + min. 2 mp dla klientów;

   b) dla samochodów przebywających okresowo – niemniej niż 2 mp,

   c) dla maszyn i sprzętu budowlanego, pojazdów do obsługi technicznej terenu – nie mniej niż 3 mp;

   d) stacje paliw i gazu: dla użytkowników 1 mp / 30 m^2 powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 mp oraz 1 mp / 3 stanowiska pracy;

   e) do powierzchni użytkowej, dla której określa się liczbę miejsc parkingowych nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych;

   f) miejsca przeznaczone dla rowerów i motorów przewidzieć w ilości stosownej do potrzeb oraz wyposażyć je w niezbędne urządzenia;

   g) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1 dla obiektów z usługami oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

   h) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie: wydzielonych miejsc na powierzchni terenu, w garażu lub wiacie garażowej.

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

1) ustala się wyposażenie obszaru planu miejscowego w następujące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

   a) sieć wodociągową z urządzeniami p.poż.,

   b) sieć kanalizacji sanitarnej,

c) sieć kanalizacji deszczowej,

d) sieć elektroenergetyczną,

e) sieć telekomunikacyjną, w tym internet szerokopasmowy,

f) sieć gazową,

g) inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka konieczność – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;

2) system zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną terenów budowlanych wymaga rozbudowy i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym w obszarze planu i poza obszarem planu;

3) ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę, przebudowę i budowę nowych;

4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających teren drogi lokalnej: 1KDL, teren drogi wewnętrznej: 1KDW i na terenach przeznaczonych pod zabudowę – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się możliwość budowy infrastruktury technicznej na całym obszarze planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się montaż na dachach i elewacjach budynków lub jako wolnostojące urządzeń i innych elementów infrastruktury związnych z konwersją energii promieniowania słonecznego na ciepło i energię elektryczną (np. panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne) zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszcza się lokalizowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń, między linią rozgraniczającą teren drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu odległości wynikających z przepisów odrębnych;

8) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) pobór wody do potrzeb socjalno – bytowych z gminnej sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej i budowę nowej sieci wodociągowej,

c) średnicę nowo budowanej sieci wodociągowej nie mniejszą niż ø 60 mm;

d) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a przy budowie sieci nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych,

e) nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

9) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:

a) w obszarze planu miejscowego brak jest sieci kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu jej budowy dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych, m.in.: zbiorniki szczelne atestowane i wywożenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków lub własne oczyszczalnie ścieków z odprowadzeniem ścieków po oczyszczeniu do ziemi, zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe lub indywidualne oczyszczalnie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) budowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniej niż: 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej i nie mniej niż 63 mm dla kanalizacji tłocznej,

d) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,

e) odprowadzanie i utylizacja ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) ścieki przemysłowe odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej nie mogą zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń określone w przepisach szczególnych,

g) nakaz odprowadzania ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu;

10) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) w obszarze planu miejscowego brak jest sieci kanalizacji deszczowej,

b) oprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, do wewnętrznej kanalizacji deszczowej lub innych systemów zbierania wód opadowych i roztopowych,

c) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych na własne potrzeby,

d) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej,

e) wody deszczowe odprowadzane do ziemi powinny spełniać wymagania przepisów szczególnych,

f) właściciel lub użytkownik terenu, jest zobowiązany do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie,

g) dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione,

h) wody opadowe i roztopowe z terenów: produkcyjnych, usługowych, składowych, dróg i placów wewnętrznych utwardzonych, parkingów, szczelnych powierzchni o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi, ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, w taki sposób, aby spełniały wymogi ochrony środowiska określone przepisach odrębnych,

i) wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu na własny, nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie, poprzez odpowiednie ukształtowanie terenu, zastosowanie rozwiązań technicznych, takich jak: mały zbiornik retencyjny, wykorzystanie wód deszczowych do celów gospodarczych, itp.;

11) w zakresie indywidualnych systemów pozyskiwania energii dopuszcza się realizację mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;

12) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) teren objęty planem miejsowym wyposażony jest w sieć gazową;

b) dopuszcza się jej rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowej sieci;

c) w przypadku budowy sieci gazowej ustala się minimalną średnicę sieciowego przewodu gazowego na DN 63 mm;

13) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące lub projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych i ich skablowanie,

c) wykorzystanie energii pochodzącej z odnawialanych źródeł energii oraz zwiększenia efektywności energetycznej, m.in. do oświetlenia terenu;

14) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) ogrzewanie budynków w oparciu o własne, indywidualne źródła ciepła, spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza,

b) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, stosowanie paneli fotowoltaicznych, pomp ciepła lub źródła ciepła opalanych biomasą, olejem lub gazem i innych rozwiązań, które nie powodują emisji spalin;

c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – panele fotowoltaiczne zamontowane na dachach budynków lub na terenie;

15) w zakresie telekomunikacji ustala się:

a) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów,

b) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną;

c) infrastrukturę w postaci obiektów wysokościowych typu, np. wieża telekomunikacyjna lokalizować w sposób niezagrażający bezpieczeństwu ruchu drogowego i pieszego – odległość wolnostojących wież od jezdni drogi krajowej nr 16 (położonej poza planem miejscowym) nie powinna być mniejsza niż jednokrotność proponowanej wysokości jego konstrukcji;

16) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

a) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych z uwzględnieniem możliwości segregacji oraz z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia niezbędnych powierzchni utwardzonych pod pojemnikami – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Augustów – odbiór odpadów komunalnych w sposób zorganizowany,

b) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych pod urządzenia służące utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektu oraz terenu,

c) miejsca odbioru odpadów komunalnych (opróżnianie pojemników lub odbiór worków) muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb,

d) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) tereny, których przeznacznie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym;

2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowalnych niepołączonych trwale z gruntem, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych położonych na terenie budowy;

3) dopuszcza się obiekty kontenerowe.

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1P-IO, 1L – 10%;

2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDL, 1KDW – 0 %.

§ 19. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które są tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu drogi klasy lokalnej: 1KDL.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów małej architektury, zieleni i oświetlenia;

2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania planu miejscowego występują ponadlokane elementy zagospodarowania w zakresie systemu transportowego, wynikające z postanowień z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, stanowiącego załącznik do uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXVI/330/17 z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, zmienionej uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 2777, poz. 3270), t.j. droga krajowa nr 16 – na terenie bezpośrednio przyległym do tej drogi obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 21. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

1) ustala się sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów z zachowaniem ustalonej w części graficznej planu nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów dróg i innych terenów, a od granic przyległych nieruchomości zgodnie z przepisami technicznymi,

2) obiekty budowlane od strony drogi krajowej należy lokalizować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów budowlanych ustala się:

   a) dla barwionych materiałów elewacyjnych – do wystroju zewnętrznego budynków stosować: kolor biały lub jasne odcienie kolorów: szarego, brązowego, beżowego i żółtego,

   b) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji,

   c) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych takich jak: drewno, kamień, szkło, metal, cegła – kolor naturalny,

   d) zakaz wykańczania elewacji budynków wszelkimi odpadami ceramicznymi i szklanymi;

4) w zakresie pokrycia dachów ustala się:

   a) dla barwionych materiałów: blachy szare od jaśniejszych do antracytu, grafitu, czerni, brązu lub ciemne zielone, dla pokryć ceramicznych czerwienie,

   b) dla niebarwionych materiałów – ich kolor naturalny,

   c) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, żółtego, różowego, itp. jeżeli nie wynika to z barw patronackich lub firmowych;

   d) materiał pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna, betonowa, blachy powlekane w kolorze, materiały bitumiczne, gonty lub materiały o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

   e) zakaz stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;

   f) dopuszcza się inne rodzaje pokryć dachowych dla dachów płaskich, obiektów namiotowych oraz pokrycia stanowiące jednocześnie kolektory słoneczne lub panele fotowoltaiczne lub inne urządzenia wykorzystujące energię słońca, – dopuszcza się stosowanie tzw. dachów zielonych tj. porośniętych roślinnością lub urządzonych w formie ogrodu.

§ 22. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzić w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego:

1) obiekty budowlane projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obrony cywilnej;

2) obowiązują przepisy dotyczące ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny (obecnie jest to: Zarządzenie Nr 145/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 18 października 2022 r.);

3) układ dróg powinien posiadać:

   a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,

   b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;

   c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi;

4) zagospodarowanie terenu powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej;

5) zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli oraz zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;

6) istniejące studnie oraz sieci wodociągowe zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;

7) publiczne sieci oświetleniowe należy przystosować do zaciemnienia i wygaszenia w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 23. 1. Ustala się teren produkcji lub gospodarowania odpadami, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako: **1P-IO** o powierzchni 4,5430 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: **P-IO** – teren produkcji lub gospodarowania odpadami (realizowane łącznie), ramach którego dopuszcza się budowę:

a) budynków produkcyjnych z zapleczem technicznym i technologicznym, biurowym i administarcyjnym, socjalnym i badawczo – rozwojowym (w tym: laboratorium),

b) budynków, budowli i urządzeń budowlanych służących gospodarowaniu odpadami,

c) budynków wielofunkcyjnych i urządzeń przeznaczonych do przetwarzania i zbierania odpadów;

d) budynków do magazynowania materiałów i wyprodukowanych artykułów,

e) budynków garażowych dla maszyn budowlanych, sprzętu budowlanego i samochodów ciężarowych i parkingów,

f) placu składowego przeznaczonego do zbierania i przetwarzania odpadów,

g) infrastruktury technicznej, w tym: sieci infrastruktury technicznej z zakresu przesyłu i dystrybucji wody, energii cieplnej, gazu, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych oraz zapewnienia łączności i przesyłu danych;

h) wewnętrznej obsługi komunikacyjnej, w tym: dojść i dojazdów, miejsc parkingowych i postojowych dla samochodów osobowych i dostawczych, maszyn i sprzętu budowlanego;

2) zachowuje się istniejącą zabudowę produkcyjną z zapleczem technicznym i technologicznym, biurowym i administarcyjnym, socjalnym i badawczo – rozwojowym (w tym: laboratorium) i dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz budowę nowej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;

3) dopuszcza się:

a) budynki z funkcją rzemiosła, drobnej wytwórczości, małego zakładu produkcyjnego prowadzonego przez wytwórcę, który wytwarza własne wyroby stanowiące już efekt finalny,

b) obiekty budowlane kontenerowe lub tymczasowe związane z obsługą elektrowni słonecznej (np. magazyny energii),

c) stacje paliw i gazu,

d) stacje ładowania pojazdów lub punktów ładowania,

e) dalsze użytkowanie terenu produkcji i istniejącą zabudowę produkcyjną z zapleczem administacyjno – socjalnym wraz z infrastrukturą techniczną i technologiczną oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na warunkach ustalonych w planie miejscowym;

f) obiektów tymczasowych zgodnych z przeznaczeniem terenu.

g) podziemne zbiorniki retencyjne lub skrzynie chłonne oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,

h) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źrodeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wykorzystujących do produkcji energii promieniowanie słoneczne, z wykluczeniem energii wiatru,

i) zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym;

4) przeznaczenie wykluczające:

a) w ramach przeznaczenia terenu P – produkcji, wyklucza się: teren przemysłu portowego, teren energii wiatrowej,

b) w ramach przeznaczenia terenu IO – terenu gospodarowania odpadami wyklucza się: teren składowiska odpadów, teren zakładu unieszkodliwiania odpadów, teren spalarni odpadów, teren instalacji przetwarzania odpadów komunalnych;

5) zakaz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;

6) na działce nr 632/1 obręb Żarnowo Pierwsze położonej poza granicami planu, w bliskiej odległości znajduje się zakład zaliczony do kategorii zakładów zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (DUON DYSTRYBUCJA Sp.z o.o. – stacja regazyfikacji LNG Żarnowo Pierwsze), przy lokalizowaniu obiektów usługowych lub handlowych obowiązują przepisy odrębne, w szczególności art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska;

7) w przypadku lokalizacji infrastruktury odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie terenu drogi, w szczególności drogi krajowej nr 16, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę drogi, należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały nie powodujące negatywnego wpływu na ruch drogowy, w szczególności oślepiania kierowców.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,50;

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,010;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a, b, c, d – 15 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, dopuszczalne podpiwniczenie,

b) budynków pozostałych – 10 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, dopuszczalne podpiwniczenie,

c) infrastruktury technicznej, wieży, masztu o charakterze technicznym, słupa, komina, obudowy urządzeń technicznych i technologicznych przy wysokości przekraczającej 18 m mogą być lokalizowane w odległości co najmniej równej ich wysokości od najbliższej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 16;

5) wyodrębniony w części graficznej planu teren oznaczony symbolem: 1L (część działki nr ew. 641) wchodzi w skład zakładu produkcyjnego i jest technologicznie i funkcjonalnie powiązany z zakładem, przy obliczaniu powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się uwzględnienie powierzchni istniejącego lasu w bilansie powierzchni biologicznie czynnej;

6) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych lub garaży o długości nie większej niż 6,5 m i wysokości nie większej niż 3 m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez okien i drzwi – zgodnie przepisami szczególnymi;

7) dopuszczenie wyniesienia parteru nie wyżej niż 0,9 m nad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu:

a) 5 m od linii rozgraniczającej teren drogi lokalnej – 1KDL,

b) 5 m od linii rozgraniczającej teren drogi lokalnej – 1KDW,

c) 25 m krawędzi jezdni drogi krajowej nr 16 klasy technicznej GP (główna ruchu przyśpieszonego) o przebiegu: droga 91 /Dolna Grupa/ – Grudziądz – Iława – Droga 5 /Wirwajdy/ – … – Droga 7 /Węzeł „Ostróda Południe”/ – Olsztyn – Mrągowo – Ełk – Augustów – Pomorze – Poćkuny – Ogrodniki – Granica Państwa – położonej poza granicami planu miejscowego,

d) 12 m od terenu 1L – w ustalonym pasie ograniczeń w zabudowie od strony lasu, o szerokości 12,0 m od granicy (konturu) lasu, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, wynikające z położenia terenu przeznaczongo pod zabudowę w sąsiedztwie gruntów leśnych, w szczególnych przypadkach możliwa jest zabudowa dopuszczona przepisami prawa budowlanego wraz z aktami wykonawczymi;

9) geometria dachów:

a) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 15^0 do 45^0,

b) w przypadkach wynikających z funkcji, konstrukcji, kształtu lub rodzaju obiektu dopuszcza się dachy o kącie nachylenia w przedziale $0^0 \div 35^0$,

c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na budynkach gospodarczych, garażowych, magazynowych i technicznych,

d) przy sytuowaniu na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy należy elementy te wycofać w stosunku do elewacji budynku o min. 2 m,

e) główne kalenice dachów budynków przeznaczenia podstawowego projektować wzdłuż drogi, z której przewidziano wjazd na działkę, w uzasadnionych przypadkach prostopadle lub równolegle do wzdłużnych granic działek;

f) materiały i kolorystyka dachu – obowiązują ustalenia §21 pkt 4;

10) w architekturze budynków należy wykorzystywać współczesne technologie przemysłowe bez ograniczeń konstrukcyjnych i elewacyjnych, w dostosowaniu do wymogów technologicznych i funkcjonalnych budynków;

11) w zakresie kolorystyki i materiałów budowlanych obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia §21 pkt 3;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:

a) dla zabudowy produkcyjnej – 3000 m^2,

b) dla zabudowy usługowej, zabudowy rzemieślniczej – 2000 m^2,

c) dla zabudowy składowo – magazynowej – 5000 m^2;

13) dopuszcza się zagospodarowanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż wyżej ustalona, o ile nie zostały one wydzielone po wejściu w życie ustaleń planu;

14) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż normatywy ustalone wyżej dla poszczególnej zabudowy w przypadku:

a) lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,

b) działki wynikowej powstałej, w wyniku podziału, przy czym działka wynikowa może mieć powierzchnię mniejszą: o 25% niż normatywy ustalone dla jednej działki budowlanej w pkt 13,

c) jeżeli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane przepisami planu;

15) w zakresie kształtowania zieleni – obowiązuje §9.

4. Minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z §15 pkt 3.

5. Obsługa komunikacyjna z terenu drogi lokalnej – 1KDL.

§ 24. 1. Ustala się teren lasu oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1L**, o powierzchni 0,4224 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren lasu – L, w ramach którego przewiduje się zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczących gospodarki leśnej

2) dopuszcza się: drogi leśne, miejsca składowania drewna, urządzenia turystyczne i inne zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Warunki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych,

2) zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką leśną,

3) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień i zakrzewień,

4) wycinkę drzew i krzewów wyłącznie w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 0,001;

2) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 0,005;

3) maksymalna powierzchni zabudowy – 5%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 3000 m^2.

6. Obsługa komunikacyjna terenu – z drogi lokalnej oznaczonej w części graficznej planu symbolem: 1KDL, poprzez komunikację wewnętrzną na terenie 1P-IO.

§ 25. 1. Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1KDL,** o powierzchni 0,1375 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;

2) dopuszcza się:

a) infrastrukturę techniczną,

b) kanały technologiczne drogi,

c) urządzenia techniczne drogi,

d) zieleń.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 26. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1KDW,** o powierzchni 0,1625 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;

2) dopuszcza się:

a) infrastrukturę techniczną,

b) kanały technologiczne drogi,

c) urządzenia techniczne drogi,

d) zieleń.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 27. 1. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna" uchwała nr XVII/162/2020 Rady Gminy Augustów z dnia 15 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna, w gminie Augustów (opublikowana w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego dnia 29 września 2020 r., poz. 4054).

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Augustów.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Augustowie.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Maciej Kamil Kowalewski

Załącznik Nr 1 do uchwały nr XIX/107/2026
Rady Gminy Augustów
z dnia 22 czerwca 2026 r.

LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI OKREŚLONE W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- P/O TEREN PRODUKCJI LUB GOSPODARKI ODPADAMI
- L TEREN LASU
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- STACJA TRANSFORMATOROWA
- LINIA ENERGETYCZNA NAPOWIETRZNA
- LINIA ENERGETYCZNA KABLOWA
- OŚWIETLENIE ULICZNE
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ GAZOWA
- LINIA TELEKOMUNIKACYJNA
- SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ PROJEKTOWANA

INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- OBSZAR PODLEGAJĄCY SZCZEGÓLNYM WARUNKOM ZAGOSPODAROWANIA W STREFIE 12 M OD GRANICY LASU

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/107/2026

Rady Gminy Augustów

z dnia 22 czerwca 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarnowo Pierwsze-I, w gminie Augustów, w sposób następujący:

1. inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Augustów są bezpośrednim skutkiem uchwalenia miejscowego planu j.w., obejmują budowę kanalizacji sanitarnej na terenie gminnej drogi publicznej oznaczonej w planie miejscowym symbolem: 1KDL;

2. realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą samorządzie gminnym oraz ochronie środowiska;

3. zadania wymienione w ust. 1 finansowane będą z budżetu gminy, z funduszy pomocowych zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/107/2026

Rady Gminy Augustów

z dnia 22 czerwca 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarnowo Pierwsze – I, w gminie Augustów

1. Podstawa prawna

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Żarnowo Pierwsze-I, w gminie Augustów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną Nr XII/76/2025 Rady Gminy Augustów z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarnowo Pierwsze-I, w gminie Augustów.
Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680) „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego".
W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;
2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Wprowadzenie

Obszar wskazany do sporządzenia projektu planu miejscowego obejmuje działki nr ew.: 633, 634, 637, 640, 641 oraz fragmenty przyległych dróg publicznych i drogi wewnętrznej, położone w obrębie 200102_2.0035. Żarnowo Pierwsze, w gminie Augustów. Obszar ten ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej (lokalnej) mającej powiązanie z drogą krajową.
Dla części obszaru objętego planem, t.j. działek: nr ew. 637, 640, 641 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna" w gminie Augustów – Uchwała nr XVII/162/2020 Rady Gminy Augustów z dnia 29 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 29.09.2020 r. poz. 4054), natomiast dla działek nr ew. 633 i 634 nie obowiązuje plan miejscowy.
Obowiązujący na części terenu plan miejscowy, wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawnych i potrzeb właściciela terenu. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów, jest to obszar rozwoju usług i produkcji, w tym składy i magazyny oznaczony symbolem – OUP. Podstawowy kierunek rozwoju zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna, składy i magazyny – bez funkcji mieszkalnej.
Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla tego terenu została zainicjowana wnioskiem właściciela nieruchomości, wnioskującego o podjęcie działań zmierzających do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w.wym. działek, położonych w obrębie Żarnowo Pierwsze.
Sporządzenie planu miejscowego ma na celu dostosowanie do obowiązujących przepisów prawnych oraz umożliwienie realizacji nowych funkcji na obszarze wskazanym do opracowania planu miejscowego, zgodnie ze studium oraz oczekiwaniami właścicieli gruntów. Ustalenia planu miejscowego skorygują dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie obszaru oraz uzupełnią jego program funkcjonalny, w dostosowaniu do obowiązujących przepisów prawnych, istniejących uwarunkowań, polityki lokalizacyjnej i inwestycyjnej oraz potrzeb i możliwości gminy.
Zaś ustalenia planu miejscowego powinny być zgodne z zapisami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów" przyjętego uchwałą nr XIII/100/2016 Rady Gminy Augustów z dnia 30 czerwca 2016 r., ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr XLI/385/2023 Rady Gminy Augustów z dnia 27 września 2023 r. Plan miejscowy określa:

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;
   3 a) zasady kształtowania krajobrazu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, linie zabudowy i gabaryty obiektów – ustalenia szczegółowe,
   b) minimalna liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej;
16) granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
17) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
18) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
19) ustalenia wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz ochrony przeciwpożarowej.

Plan miejscowy nie określa, ze względu na brak występowania w granicach planu miejscowego:
1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
4) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
6) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
7) maksymalnej liczby miejsc do parkowania;
8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 5) Wójt Gminy Augustów przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Augustów uchwalonego uchwałą Nr XIII/100/2016 Rady Gminy Augustów z dnia 30 czerwca 2016 roku.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów przedmiotowy obszar położony jest na terenie oznaczonym symbolem OUP, w strefie I. W zakresie rozwoju procesów urbanizacyjnych w Studium ustalono zasady rozwoju struktury osadniczej, m.in. rozwój zabudowy usługowej i produkcyjnej (OUP) i jej koncentracja w szczególności w następujących miejscowościach: Mikołajówek – Janówka – Pruska Wielka, Biernatki – Turówka, Rutki Stare, Rutki Nowe, Żarnowo Pierwsze – Żarnowo Drugie – Żarnowo Trzecie – Netta Pierwsza – Netta Druga oraz w Netcie Folwark i Jeziorkach.
Obszar objęty planem miejscowym położony jest w strefie aktywności gospodarczej (zorganizowanej działalności gospodarczej).
W planie miejscowym ustalono przeznaczenie terenów oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów: dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki, maksymalnej wysokości obiektów budowlanych, linie zabudowy i gabaryty obiektów.
Przygotowanie terenów inwestycyjnych jest zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju. Realizacja inwestycji nie będzie wpływać negatywnie na środowisko naturalne i społeczne.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarnowo Pierwsze-I , w gminie Augustów nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Augustów zatwierdzonego uchwałą nr XXX/223/2022 Rady Gminy Augustów z dnia 31 maja 2022 r., co potwierdza się stwierdzając zgodność z ustaloną w studium funkcją, podstawowymi ustaleniami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania.
Procedura formalno - prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W procedurze sporządzania projektu planu, w wyznaczonym terminie od 05 maja 2026 r. do 08 czerwca 2026 r. osoby fizyczne nie zgłosiły wniosków. Organy i instytucje uzgadniające i opiniujące projekt planu miejscowego zgłosiły / nie zgłosiły ……. wniosków
W trakcie trwania procedury sporządzono projekt planu miejscowego i towarzyszące mu prognozy. Projekt poddano opiniowaniu i uzgodnieniom. Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia wymagane art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy. W procedurze sporządzania planu, w wyznaczonym terminie, wpłynęło 11 opinii i 8 uzgodnień od instytucji opiniujących i uzgadniających.
Prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko została zaopiniowana przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Białymstoku, Wydział Spraw Terenowych I w Suwałkach i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Augustowie.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury
Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zrealizowano poprzez określenie warunków i zasad zagospodarowania oraz warunków i zasad kształtowania zabudowy terenów wyznaczonych w planie miejscowym, zawarte są Rozdziale 2 i 3 uchwały.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju
Plan miejscowy zawiera ustalenia, zgodnie z którymi możliwa będzie zmiana zagospodarowania terenu w celu zaspokojenia potrzeb gminy w zakresie gospodarki komunalnej, w tym gospodarowania odpadami oraz określa zasady ochrony środowiska i przyrody, których należy przestrzegać realizując zaplanowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu.

Walory architektoniczne i krajobrazowe
Plan miejscowy zawiera ustalenia określające zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, takie jak: maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, linie zabudowy i gabaryty obiektów.
Na obszarze planu miejscowego nie występują krajobrazy kulturowe ani krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska. Obszar objęty planem miejscowym położony jest poza obszarami chronionymi stosownie do ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony zawartych w Rozdziale 2 uchwały. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie gruntów rolnych klas V i VI na cele nierolnicze nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy. Istniejący na działce nr ew. 292/1 las pozostaje w dotychczasowym leśnym użytkowaniu.

W granicach planu miejscowego nie występują: tereny uzdrowiskowe, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, śródlądowe powierzchniowe wody płynące.

W zakresie zmniejszania podatności na zmiany klimatu: plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, w tym ochrony powietrza, poprzez, m.in.:

1) przestrzeganie ustaleń dotyczących przeznaczenia i zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie miejscowym;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,
4) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
5) na działce nr 632/1 obręb Żarnowo Pierwsze położonej poza granicami planu, w bliskiej odległości znajduje się zakład zaliczony do kategorii zakładów zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (DUON DYSTRYBUCJA Sp.z o.o. – stacja regazyfikacji LNG Żarnowo Pierwsze), przy lokalizowaniu obiektów usługowych lub handlowych obowiązują przepisy odrębne, w szczególności art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska;
6) zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
7) nakaz ochrony zdrowia przed negatywnym wpływem czynników szkodliwych i uciążliwych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach, przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych;
9) nakaz stosowania źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń, takich jak: energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła lub źródła ciepła niskoemisyjne, wykorzystujące olej opałowy, gaz, biomasę, itp., spełniających wymagania przepisów odrębnych;
10) nakaz stosowania najlepszych dostêpnych technik minimalizuj¹cych negatywne oddzia³ywanie na œrodowisko (w tym: na zdrowie ludzi i krajobraz) przy realizacji budynków, urz¹dzeñ i budowli;
11) przestrzeganie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustalonych w planie miejscowym.

Dopuszczono zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii, w oparciu o mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii.

Dla działek budowlanych ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze planu miejscowego nie występują: zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych, zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, udokumentowane stanowiska archeologiczne. Nie formułowano zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na ich brak występowania.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731)

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez szczególne warunki zagospodarowania, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, zawarte w §22 uchwały.

W planie miejscowym (w §15) ustalono uwzględnienie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zagospodarowaniu terenów, w tym obowiązek wyznaczenia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zrealizowano poprzez przemyślane ustalenie pożądanych zmian w zagospodarowaniu wykorzystując położenie, wielkość obszaru oraz możliwości wykorzystania ich potencjału, biorąc pod uwagę potrzeby społeczności gminy i możliwość zagospodarowania zgodnego z polityką przestrzenną terenów o istniejącej i korzystnej w skali gminy lokalizacji.

Prawo własności

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym, powszechnie obowiązującym i określającym w sposób wiążący przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym. Wynikają z tego daleko idące konsekwencje, polegające nie tylko na ingerencji w sferę prawa własności, lecz także na ustanowieniu podstawy do odjęcia bądź ograniczenia tego prawa własności. Wynika to w oczywisty sposób z istoty planu miejscowego, który zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowo określa przeznaczenie i sposób wykorzystania nieruchomości, a to mieści w sobie ingerencję w prawo własności. Tego rodzaju ingerencja jest zatem dopuszczalna i wynika z jednoznacznego upoważnienia ustawowego danego radzie gminy. Prawo własności uwzględniono poprzez ustalenie wielkości działek budowlanych, przeznaczonych do zainwestowania i terenów komunikacyjnych, mając na uwadze obecne i przyszłe optymalne wykorzystanie terenów.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgodnieniu, w tym: z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie wymagane przepisami uzgodnienia.

W §22 ustalono zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzić w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.

Obszar objęty planem miejscowym nie stanowi terenu zamkniętego i nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Potrzeby interesu publicznego

Procedura formalno – prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalając przeznaczenie terenów i określając w planie miejscowym możliwe sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy, organ zważył interes publiczny i interes prywatny. Potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez ustalenia zmierzające do rozwoju gminy i wsi – sprzyjające zaspokajaniu potrzeb związanych m.in. z ochroną gruntów rolnych dobrych klas oraz zachowaniem istniejących terenów ekosystemów przyrodniczych.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, zrealizowano poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które zawarto w planie miejscowym. Zakłada się uzupełnienie infrastruktury technicznej, jej rozbudowę i budowę nowych sieci. Obszar planu wyposażony jest w sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne. Dopuszcza także uzbrojenie terenu w inne sieci, jeśli zajdzie taka konieczność.

Na terenie objętym planem miejscowym realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych jednostki samorządu, będzie finansowana ze środków własnych Gminy Augustów, na podstawie rocznych planów inwestycyjnych, z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapewniono udział społeczeństwa w pracach, w tym przy użyciu wymaganych środków komunikacji elektronicznej.
W trakcie trwania procedury związanej ze sporządzeniem projektu planu miejscowego zebrano i rozpatrzono wnioski do planu (w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych).
Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze poddany był konsultacjom społecznym.
Konsultacje społeczne były prowadzone w terminie od 05 maja 2026 r. do 08 czerwca 2026 r. i obejmowały następujące formy:

1) zbieranie uwag w dniach od 05 maja 2026 r. do 08 czerwca 2026 r.
2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, które odbędzie się w dniu 12 maja 2026 r. w godz. od 16^{00}do 18^{00} w siedzibie Urzędu Gminy Augustów, sala konferencyjna pok. Nr 39 (I piętro) ul. Mazurska 1C, 16-300 Augustów;
3) prowadzenie punktu konsultacyjnego w dniach: 14.05.2026 r. i 18.05.2026 r. w godz. od 16^{00} do 17^{00} w siedzibie Urzędu Gminy Augustów, sala konferencyjna pok. Nr 39 (I piętro) ul. Mazurska 1C, 16-300 Augustów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko były udostępnione w terminie konsultacji społecznych w siedzibie w siedzibie Urzędu Gminy Augustów w godzinach pracy Urzędu, w pokoju nr 30 oraz na stronie Urzędu Gminy ul. Mazurska 1C, 16-300 Augustów: *https://samorzad.gov.pl/web/gmina-augustow* i w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: *https://samorzad.gov.pl/web/gmina-augustow/mapa-strony?show-bip=true* zgodnie z art. 8g ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 3 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.
Zainteresowani mogli wnosić uwagi do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Augustów na każdym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniał jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym:

1) ogłosił przez publikację w prasie (Gazeta Współczesna, wydanmie z dnia 25.09.2025r.) oraz przez ogłoszenia zamieszczone na tablicach ogłoszeń UG oraz na stronie internetowej i BIP UG Augustów o podjęciu uchwały Nr XII/76/2025 Rady Gminy Augustów z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarnowo Pierwsze-I , w gminie Augustów, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu oraz termin ich składania (od 25.09.2025 r. do 24.10.2025 r.);
2) zawiadomił (pismo znak: PGK.6721.3.4.2025 z dnia 22.01.2026 r.) o podjęciu uchwały o przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania określając termin składania wniosków na jeden miesiąc od dnia otrzymania zawiadomienia;
3) ogłosił na łamach portalu internetowego https://samorzad.gov.pl/web/gmina-augustow przez ogłoszenia zamieszczone na tablicach ogłoszeń UG, na stronie internetowej i BIP UG Augustów oraz przez system powiadomień SMS o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
4) przeprowadził konsultacje społeczne w następujących formach: zbieranie uwag, spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją oraz prowadzenie punktu konsultacyjnego.

W okresie przeprowadzonych konsultacji społecznych w dniach od 05 maja 2026 r. do 08 czerwca 2026 r. wniesiono / nie wniesiono uwag ani wniosków do projektu planu miejscowego.

Przebieg konsultacji społecznych przedstawiono w Raporcie podsumowującym.

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

System zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną terenów budowlanych wymaga rozbudowy i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej w powi¹zaniu z zewnêtrznym uk³adem tych sieci zrealizowanym w obszarze planu i poza obszarem planu. Ustalono zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczono ich rozbudowę, przebudowę i budowę nowych. Na obszarze planu miejscowego pobór wody do potrzeb socjalno – bytowych odbywa się z gminnej sieci wodociągowej.

W obszarze planu miejscowego brak jest sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu jej budowy dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych, m.in.: zbiorniki szczelne atestowane i wywożenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków lub własne oczyszczalnie ścieków z odprowadzeniem ścieków po oczyszczeniu do ziemi, zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe lub indywidualne oczyszczalnie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Na obszarze gminy Augustów nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W projekcie planu ustalono zakaz realizacji tego typu zakładów.

Na działce nr 632/1 obręb Żarnowo Pierwsze położonej poza granicami planu, w bliskiej odległości znajduje się zakład zaliczony do kategorii zakładów zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (DUON DYSTRYBUCJA Sp.z o.o. – stacja regazyfikacji LNG Żarnowo Pierwsze), przy lokalizowaniu obiektów usługowych lub handlowych obowiązują przepisy odrębne, w szczególności art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W planie miejscowym nie wyznaczono terenów związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów oraz wyrysem z mapy ewidencyjnej pochodzących z zasobów Starostwa Powiatowego w Augustowie, działki nr ew. 637, 640, 641 stanowią użytki: Ba (tereny przemysłowe), LsVI (lasy), N (nieużytki). Natomiast działki nr ew. 633 i 63 stanowią użytki oznaczone: RV, RVI (grunty orne), (ŁV łąki trwale), co oznacza, że nie są przydatne dla rozwoju rolnictwa.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 1 ust. 3 stanowi: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.” Po ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych. Analizy środowiskowe zawiera Prognoza oddziaływania na środowisko – sporządzona w ramach prac nad projektem planu miejscowego.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 5,2654 ha, zlokalizowany w obrębie Żarnowo Pierwsze. W projekcie planu ustalono następujące przeznaczenie terenów:

1) 1P-IO – teren produkcji lub gospodarowania odpadami;
2) 1L – teren lasu;
3) 1KDL – teren drogi lokalnej;

4) 1KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 11. Powiązania zewnętrzne terenów objętych planem miejscowym realizowane będą za pomocą terenu drogi lokalnej (1KDL) w granicach planu, mającej powiązanie z drogą krajową nr 16, położoną poza obszarem planu miejscowego.

Plan miejscowy zakłada uzbrojenie w następujące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

1) sieć wodociągową z urządzeniami p.poż.,
2) sieć kanalizacji sanitarnej,
3) sieć kanalizacji deszczowej,
4) sieć elektroenergetyczną,
5) sieć telekomunikacyjną, w tym internet szerokopasmowy,
6) sieć gazową,
7) inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka konieczność – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii, w oparciu o instalacje odnawialnych źródeł energii. Zaopatrzenie w energię cieplną przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii.

6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego

W uchwale Nr XVII/164/2020 Rady Gminy Augustów z dnia 15 września 2020 r. w sprawie aktualności studium i miejscowych planów na terenie gminy Augustów, w §1 „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Augustów w latach 2015 r. – 2019 r. ", stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały j.w. ustalono, że należy sukcesywnie sporządzać plany miejscowe, na wybrane tereny, mając na uwadze stopień zainteresowania inwestorów i potrzeby rozwojowe gminy.

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Augustów dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracował wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego, na skutek czego zobowiązany był podjąć czynności zmierzające do opracowania planu dla części obrębu Żarnowo Pierwsze-I, e gminie Augustów, zgodnie z potrzebami poszczególnych interesariuszy.

Analizowany dokument zgodny jest z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Bilans ekonomiczny uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarnowo Pierwsze-I, w gminie Augustów jest ujemny, co oznacza, że wpływy do budżetu gminy z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu będą mniejsze niż koszty w 10 letnim okresie prognozy.

Ma to związek głównie z kosztem budowy sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu jej budowy dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych, m.in.: zbiorniki szczelne atestowane i wywożenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków lub własne oczyszczalnie ścieków z odprowadzeniem ścieków po oczyszczeniu do ziemi, zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe lub indywidualne oczyszczalnie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na potrzeby szacowania bezpośrednich skutków uchwalenia planu niezbędne było przyjęcie, że pewne skutki finansowe powstaną po upływie 10 letniego okresu prognozy. Pamiętać należy o tym, że w związku z obecnym zagospodarowaniem przedmiotowego terenu i zakresem planu na samorządzie ciążą już obecnie obowiązki związane z utrzymaniem i budową dróg oraz budową infrastruktury technicznej, a realizacja ustaleń planu miejscowego wywiera skutki finansowe związane głównie z inwestycjami publicznymi, w tym z koniecznością budowy niezbędnej infrastruktury technicznej oraz dostosowaniem układu dróg publicznych do parametrów wymaganych przepisami prawa. Zadania związane z budową lub rozbudową dróg i infrastruktury technicznej nie są nowym obowiązkiem gminy wynikającym z przyjętych rozwiązań planistycznych.

Do projektu planu miejscowego została opracowana Prognoza skutków finansowych, w której dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina Augustów w związku z uchwaleniem planu. Wydatki gminy Augustów w związku z uchwaleniem planu miejscowego to obciążenia finansowe związane z budową sieci kanalizacji sanitarnej, które będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Gminy Augustów. Zrekompensowane będą one w części z podatków od nieruchomości, budynków oraz działalności gospodarczej z udziałem środków zewnętrznych.

Prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać gmina w związku z uchwaleniem planu miejscowego będzie:

1) opłata planistyczna,
2) przyrost podatku z rolnego na podatek od gruntów, od budowli i budynków;
3) podatki od czynności cywilnoprawnych;
4) inne dochody (wypisy i wyrysy z planu).

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania ustalono stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1P-IO, 1L – 10%;
2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDL, 1KDW – 0 %.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 i jest dokumentem oczekiwanym przez samorząd i mieszkańców gminy.

8. Podsumowanie

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

Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego musi godzić interesy wszystkich stron przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej. Plan miejscowy w przedstawionej formie zapewnia takie ukształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość oraz uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Jego ustalenia pozwalają na realizację obiektów na zasadach ściśle określonych w planie miejscowym.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono procedurę formalno – prawną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedura 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. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych w ustawie j.w.

W zakresie objętym niniejszym planem miejscowym traci moc „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna" uchwała nr XVII/162/2020 Rady Gminy Augustów z dnia 15 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna, w gminie Augustów (opublikowana w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego dnia 29 września 2020 r., poz. 4054).

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarnowo Pierwsze-I, w gminie Augustów, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej (załącznik nr 3) do niniejszej uchwały.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że plan miejscowy został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Uchwalenie planu miejscowego w zaproponowanym brzmieniu zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w tej

części gminy i umożliwi w przyszłości realizację inwestycji w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego i dotychczasowym sposobem zagospodarowania. Alternatywnym rozwiązaniem prawnym w odniesieniu do obszaru objętego planem jest pozostawienie istniejącego stanu prawnego – co nie jest kierunkiem pożądanym.

W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarnowo Pierwsze-I, w gminie Augustów jest uzasadnione.

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Potencjalne obciążenia finansowe, które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu będą miały różny charakter i zakres oraz będą się ujawniać w różnym czasie i rozmiarze. W szczególności będą to wydatki wynikające z kosztów budowy infrastruktury technicznej.