



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 30 czerwca 2026 r.

Poz. 2686

UCHWAŁA NR XIX/113/2026 RADY GMINY AUGUSTÓW

z dnia 22 czerwca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Netta Folwark-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 (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 VIII/52/2024 Rady Gminy Augustów z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Netta Folwark – I, w gminie Augustów, Rada Gminy Augustów uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Netta Folwark – 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Netta Folwark – I, w gminie Augustów, który składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników:

- 1) części graficznej 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. 1. W niniejszym planie miejscowym określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – §4, §24-§34 oraz w części graficznej – załącznik nr 1 i opisane w legendzie;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – §7;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – §8;
 - 3 a) 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) maksymalna i minimalna nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, linie zabudowy i gabaryty obiektów – ustalenia szczegółowe – §24÷§34,
- b) minimalna liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – §15 pkt 3, 4, 5;
- 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 – §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 – §21;
- 17) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – §22;
- 18) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – ustalenia szczegółowe – §24÷§34;
- 19) zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzić w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego – §23.

2. Nie określa się, 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 m².

3. Przeznaczenie terenów rolnych pod zagospodarowanie inne niż rolnicze odbywa się na podstawie wyznaczonych funkcji terenów i ich przeznaczenia pod zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) **1MNW, 2MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **1ML, 2ML** – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

- 3) **1UT-UG** – teren usług turystyki lub usług gastronomii;
- 4) **1KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 5) **1KR, 2KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) **1RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 7) **1RZP** – teren produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym;
- 8) **1WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **1L** – teren lasu;
- 10) **1ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 11) **1N** – teren niesklasyfikowany.

2. Dla terenu **1UT-UG** ustalono przeznaczenie, które może być realizowane łącznie, a sposób realizacji przeznaczeń tego terenu ustalono w §26.

3. Cały obszar planu miejscowego położony jest w granicach obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, t.j.:

- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”;
- 2) obszaru pomnika historii i zabytkowego zespołu Kanału Augustowskiego;
- 3) obszaru jednolitej części wód podziemnych (JCWPd 32).

4. Na części obszaru planu miejscowego występują:

- 1) stanowiska archeologiczne;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Netta (Kanał Augustowski) – dot. rzeki Węgorówka, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q1%);
- 3) urządzenia melioracji wodnych, tj. drenowanie i rowy: R-A₁, mające powiązanie z rowami: R-A, R-A₃ (położonymi poza granicami planu miejscowego) wykazanymi w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Zarząd Zlewni w Augustowie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) powierzchniowe śródlądowe wody płynące, t.j. fragment rzeki Węgorówka.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) zwymiarowane odległości określone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia uwidocznione w części graficznej planu mają charakter informacyjny lub są informacją, wynikającą z przepisów odrębnych.

3. 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) **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;

- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie od drogi lub innych terenów, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej i podziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nią na głębokość do 1,20 m balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynku, obiektów małej architektury, schodów zewnętrznych, tarasów ziemnych, obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, zjazdów do garaży oraz platformy, windy lub pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 7) **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 terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przy obiektach budowlanych, podkreślającą ich walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne;
- 9) **usługach turystyki i gastronomii** – należy przez to rozumieć: usługi przewodnickie, usługi hotelarskie, gastronomiczne oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;
- 10) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć: urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 11) **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;
- 12) **komunikacji drogowej wewnętrznej** – należy przez to rozumieć drogi wyznaczone w planie miejscowym nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, stanowiące dojazd do terenów budowlanych;
- 13) **budynkach i budowlach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające przeznaczenie terenu, np. sauny, altany, deszczochrony, obiekty małej architektury, wiaty garażowe lub rekreacyjne, budowle ochronne, podziemne piwnice, itp.
- 14) **budowli ochronnej** – należy przez to rozumieć przydomowe budowle ochronne przeznaczone do ochrony użytkowników budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych wraz z niezbędnymi przyłączami i instalacjami;
- 15) **obiektach i urządzeniach małej architektury** – należy przez to rozumieć: obiekty architektury ogrodowej, urządzenia służące do rekreacji codziennej: piaskownice, huśtawki, drabinki, urządzenia służące utrzymaniu porządku, obiekty pomocnicze takie, jak: tarasole, pergole, lub inne o podobnej funkcji;
- 16) **obiektach architektury ogrodowej** – należy przez to rozumieć: altany ogrodowe, altany grilowe, miejsce zabaw dla dzieci, przydomowy basen lub oczko wodne;
- 17) **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 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 w granicach obszaru planu miejscowego określają zasadę uzbrojenia technicznego terenu i trasy przebiegu sieci – do szczegółowego ustalenia w projektach budowlanych inwestycji.

4. Oznaczenie graficzne granic planu miejscowego biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem miejscowym

§ 7. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z ustalonymi w części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od terenów dróg lub innych terenów;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji nadziemnych pokrywają się z liniami kondygnacji podziemnych;
- 3) zachowanie właściwej skali i charakteru zabudowy przy wznoszeniu nowych obiektów budowlanych oraz wkomponowanie zabudowy w otaczający krajobraz wiejski z uwzględnieniem położenia i ekspozycji oraz wprowadzanie architektury kontynuującej tradycje budowlane regionu pod względem gabarytów, ukształtowania bryły i materiałów;
- 4) w obrębie jednej działki budowlanej realizować zabudowę tworzącą spójną całość przestrzenną i użytkową o jednolitej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce;
- 5) inwestycje realizować zgodnie z zasadami kształtowania i z zachowaniem wskaźników ustalonych w planie miejscowym;
- 6) budynki, których realizacja 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;
- 7) dopuszcza się możliwość sytuowania budynków w odległości 1,50 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zawarto w §21 i §22.

§ 11. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na całym obszarze planu miejscowego ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” – na którym obowiązują zakazy i ograniczenia określone w uchwale nr XII/93/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” (Dz. Urz. z 2015 roku, poz. 2121, zm. 2018 r., poz. 5415);
- 2) w planie miejscowym uwzględniono zakaz budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegu rzeki Węgorówka, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy:
 - siedliska rolniczego (1RZM) – w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty do prowadzenia gospodarstwa rolnego i obiekty małej architektury – zgodnie z ustaloną w części graficznej nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) nakaz stosowania najlepszych dostępnych technik minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko (w tym: na zdrowie ludzi i krajobraz) przy realizacji budynków, urządzeń i budowli
- 4) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
 - a) przestrzeganie ustaleń dotyczących przeznaczenia i zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie miejscowym,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,

- d) zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
 - e) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - f) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska,
 - h) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego,
 - i) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków ustala się:
- 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 ich wybudowaniu
 - c) zakaz lokalizowania i podejmowania działań negatywnie oddziałujących 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,
 - d) nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez realizację urządzeń infrastruktury technicznej do odbioru wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych na cele dróg i zabudowy,
 - e) zrzut do wód powierzchniowych i ziemi wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) 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;
- 7) w zakresie ochrony wód ustala się:
- a) korzystanie i ochronę wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz zmiany stosunków wodnych (osuszania terenu),
 - c) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- 8) w zakresie ochrony powietrza ustala się:
- a) nakaz ochrony zdrowia przed negatywnym wpływem czynników szkodliwych i uciążliwych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach, przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych,
 - a) 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;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny:
 - 1MNW, 2MNW – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 1RZM – jako teren zabudowy zagrodowej,

- 1ML, 2ML – jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,
- 1UT-UG – jako teren rekreacyjno – wypoczynkowy,
- b) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu i drgań w środowisku, określonych w przepisach szczególnych oraz zapewnienie właściwego standardu akustycznego, w szczególności na terenie 1UT-UG,
- c) w budynkach, w których będą umieszczone urządzenia wytwarzające ponadnormatywny hałas związany z usługami, należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- e) ochrona przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie stref ochronnych od urządzeń elektroenergetycznych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) przestrzeganie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustalonych w planie miejscowym;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 3) zagospodarowanie działki budowlanej w sposób zachowujący jej naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń, wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojścia, dojazdu;
- 4) 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.

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

- 1) cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach pomnika historii i zabytkowego zespołu Kanału Augustowskiego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 9 lutego 1979 roku l.dz. KL.WKZ-534/5/d/79;
- 2) wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne dotyczące obiektu, o którym mowa w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) w celu ochrony krajobrazu kulturowego zabytkowego zespołu Kanału Augustowskiego, ustala się:
 - a) nakaz nawiązania do architektury regionalnej poprzez tradycyjną formę dachów oraz stosowanie konwencjonalnych materiałów i technologii do budowy i pokrycia dachów, zwłaszcza gontu drewnianego, dachówki ceramicznej i blachy płaskiej z uwzględnieniem współczesnych odpowiedników i blachy dachówkopodobnej,
 - b) wysokość zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) zakaz stosowania do pokrycia dachu stromego płyt falistych i papy dachówkopodobnej oraz niepoduszczalne jest stosowanie jakichkolwiek materiałów w innych kolorach niż: szarości, brązu, czerwieni oraz stonowanych odcieni koloru ciemnozielonego,
 - d) nakaz ujednolicenia formy i kolorystyki dachów oraz kolorystyki i wykończenia elewacji wszystkich budynków na działce budowlanej;
 - e) nakaz ochrony i odnawiania zadrzewień śródpolnych;
 - f) ochronę istniejącego drzewostanu o pierśnicy powyżej 60 cm, z wyjątkiem klonu jednolistnego, topoli, dębu czerwonego i robinii akacjowej,
- 4) w obszarze planu miejscowego znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- a) stanowisko 5 AZP 24-84/47 – ślad osadnictwa z późnego średniowiecza i okresu nowożytnego (XVII-XIX w.),
 - b) stanowisko 6 AZP 24-84/48 – osada, późne średniowiecze, ślad osadnictwa okres nowożytny (XVII-XIX w.);
- 5) kto przypadkowo znalazł przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, jest obowiązany, przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku, a jeśli nie jest to możliwe to Wójta Gminy Augustów.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
 - a) stosowanie do oświetlania terenu latarni i innych elementów oświetleniowych o formach dostosowanych do charakteru otaczającej zabudowy i środowiska,
 - b) stosowanie nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 2) nakaz dostosowania obiektów budowlanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględnieniem zasady uniwersalnego projektowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa: w obszarze objętym planem miejscowym występują obszary objęte ochroną prawną:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” – obowiązuje §8,
- 2) pomnik historii i zabytkowy zespół Kanału Augustowskiego – obowiązuje §10,
- 3) w granicach planu miejscowego występują urządzenia melioracji wodnych, tj. drenowanie i rowy, dla których ustala się:
 - a) zabrania się niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych, wykonywania w ich pobliżu robót oraz innych czynności, które mogą powodować osiadanie urządzeń wodnych lub ich części, osuwanie się gruntu, zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych,
 - b) na odbudowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację urządzeń wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego,
 - c) zakaz realizacji przedsięwzięć, które mogą uniemożliwiać lub ograniczyć ciągłość przepływu wody, zwłaszcza zabudowy urządzenia wodnego,
 - d) przy prowadzeniu wszystkich robót budowlanych i innych prac związanych z robotami ziemnymi należy chronić urządzenia drenarskie i rowy przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem,
 - e) obowiązek zachowania i utrzymania drożności urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się przebudowę i kanalizowanie sieci w ramach istniejącego systemu melioracyjnego w sposób dostosowujący je do planowanego zagospodarowania terenu,
 - g) na terenie 2MNW dopuszcza się przykrycie rowu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - h) dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych, ze zmianą trasy przebiegu rowu z uwzględnieniem następujących wymagań:
 - nakaz utrzymania ciągłości przepływu, poprzez obszar objęty planem miejscowym,
 - nowy przebieg rowu melioracyjnego powinien być usytuowany poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę,
 - i) w celu umożliwienia konserwacji rowów pas terenu o szerokości 3 m od górnej krawędzi koryta pozostawić wolny od zabudowy i zadrzewień;

- j) na wykonanie lub przebudowę tych urządzeń należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) część terenu objętego planem miejscowym stanowi powierzchnię śródlądową wodę płynącą, tj. rzekę Węgorówkę, dla której ustala się:
- a) zakaz niszczenia lub uszkodzania brzegów śródlądowych wód powierzchniowych oraz budowli, w tym murów, niebędących urządzeniami wodnymi tworzącymi brzeg, a także gruntów pokrytych śródlądowymi wodami powierzchniowymi,
 - b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania i uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 5) w granicach planu miejscowego nie występują: tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego nie wskazano krajobrazów priorytetowych, nie sporządzono audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12. 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 – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokości frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi – zawarty w przedziale pomiędzy 75°, a 115°;
- 3) 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.

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

- 1) nakaz realizacji inwestycji z uwzględnieniem uwarunkowań dotyczące obszarów i obiektów, wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowanym przeznaczeniem terenu;
- 3) w ustalonym pasie ograniczeń w zabudowie od strony lasu, o szerokości 12,0 m od granicy (konturu) lasu, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, wynikające z położenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w sąsiedztwie gruntów leśnych, w szczególnych przypadkach możliwa jest zabudowa dopuszczona przepisami prawa budowlanego;
- 4) na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy obowiązuje §8 oraz przepisy odrębne.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) powiązania zewnętrzne terenów objętych planem miejscowym realizowane będą za pomocą istniejących dróg publicznych i drogi wewnętrznej, przylegających do poszczególnych terenów w granicach planu miejscowego i poza planem miejscowym;
- 2) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu miejscowego tworzą:
 - a) droga wewnętrzna 1KDW (część drogi znajduje się poza planem miejscowym), mająca powiązanie drogą publiczną gminną, a następnie z drogą publiczną powiatową nr 1213B Barszcze – Pruska – Tajno Stare – Netta Druga, położonymi poza granicami planu miejscowego,

- b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, wyodrębnione w części graficznej planu jako tereny: 1KR, 2KR;
- 3) konieczność zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania lub postoju (zw. dalej mp) i sposobu ich realizacji z zachowaniem następujących wskaźników:
- a) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW, 2MNW) – 2 mp / jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - b) na terenie zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (1ML, 2ML) – 2 mp na jeden budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku,
 - c) na terenie usług turystyki lub usług gastronomii (1UT-UG):
 - UT – usługi turystyki:
 - × obiekt usługowo – handlowy: 2 mp / 50 m² powierzchni handlowej + 1 mp dla samochodu dostawczego + 1 mp / 3 stanowiska pracy,
 - × zajazd: 1 mp / 1 pokój + 2 mp / 3 stanowiska pracy + 2 mp na potrzeby własne,
 - × obiekt handlowy: 1 mp na 20 m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowego,
 - UG – usługi gastronomii:
 - × restauracja: 1 mp / 3 miejsca konsumpcyjne + 2 mp dla autokaru + 2 mp / 3 stanowiska pracy,
 - × bar: 1 mp / 10 m² powierzchni użytkowej + 2 mp / 3 stanowiska pracy,
 - × miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i motorów oraz autokarów w ilości dostosowanej do potrzeb,
 - stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – do ustalania w projekcie budowlanym – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) na terenie zabudowy zagrodowej (teren 1RZM) i produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (teren 1RZP):
 - 2 mp na jeden budynek mieszkalny,
 - 1 mp / 5 miejsc noclegowych dla agroturystyki,
 - mp na maszyny i sprzęt rolniczy – w zależności od potrzeb;
- 4) w przypadku różnego przeznaczenia terenu, albo różnej funkcji obiektu łączna ilość miejsc postojowych powinna wynikać, ze zsumowania miejsc dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia lub funkcji;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie: wydzielonych miejsc na powierzchni terenu, w garażu lub wiacie garażowej.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) ustala się uzbrojenie obszaru objętego planem miejscowym w następujące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:
- a) sieć wodociągową z urządzeniami p.poż.,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć elektroenergetyczną,
 - d) sieć telekomunikacyjną, w tym internet szerokopasmowy,
 - e) inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka konieczność – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
- 2) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających teren drogi wewnętrznej 1KDW, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR, wyznaczonych w planie miejscowym oraz na innych terenach przeznaczonych pod zabudowę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 3) dopuszcza się możliwość budowy infrastruktury technicznej na całym obszarze planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 9 m;
- 5) 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;
- 6) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę, przebudowę i budowę nowych;
- 7) dopuszcza się montaż na dachach urządzeń i innych elementów infrastruktury związanych z konwersją energii promieniowania słonecznego na ciepło i energię elektryczną (np. ogniwa fotowoltaiczne i kolektory słoneczne) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się montaż mikroinstalacji o mocy $< 50\text{kW}$;
- 9) zakaz budowy stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii;
- 10) dla terenów bez dostępu do sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę docelowo z gminnej sieci wodociągowej o średnicy minimalnej nie mniejszej niż 32 mm,
 - b) do czasu budowy / rozbudowy gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej, w szczególności do celów technologicznych i przeciwpożarowych oraz budowę zbiorników retencyjnych,
 - a) 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,
 - b) budowa sieci wodociągowej oraz połączeń poszczególnych obiektów do gminnej sieci wodociągowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 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;
- 12) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
 - a) w obszarze planu miejscowego brak jest sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej budowy dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych, np. zbiorniki szczelne atestowane i wywożenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków lub własne oczyszczalnie ścieków z odprowadzeniem ścieków po oczyszczeniu do gruntu,
 - b) budowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniej niż: 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej i nie mniej niż 63 mm dla kanalizacji tłocznej,
 - c) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
 - d) nakaz odprowadzania ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu;
 - e) w przypadku ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 13) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych – rozwiązania indywidualne: do ziemi, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - b) wykorzystanie wód deszczowych na własne potrzeby,

- c) 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 sąsiednie działki,
 - d) dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione,
 - e) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo do ziemi, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na działki sąsiednie, poprzez odpowiednie ukształtowanie terenu, zastosowanie rozwiązań technicznych, takich jak: mały zbiornik retencyjny,
 - f) wody deszczowe odprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi powinny spełniać wymagania przepisów szczególnych;
 - g) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz wód opadowych i roztopowych;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) w obszarze planu miejscowego brak jest gazociągów wysokiego ciśnienia oraz urządzeń z nimi związanych, sieci gazowej i wyznaczonej strefy kontrolowanej,
 - b) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 15) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej i instalacji wykorzystujących OZE,
 - b) budowę sieci energetycznych zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy,
 - c) wszystkie obiekty budowlane powinny być podłączone do sieci elektroenergetycznej i powinny posiadać przyłącza elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania,
 - d) poszczególne obiekty zasiląć zgodnie z warunkami technicznymi, określonymi w przepisach odrębnych,
 - e) dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną należy stosować zasilanie rezerwowe,
 - f) dopuszcza się wydzielenie terenów pod istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz zmiany ich lokalizacji w granicach terenów objętych planem,
 - g) w pasach dróg przewidzieć rezerwę terenu pod kable średniego i niskiego napięcia i oświetleniowe,
 - h) wykorzystanie energii pochodzącej z odnawialanych źródeł energii oraz zwiększenia efektywności energetycznej, m.in. do oświetlenia terenu;
- 16) 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 ogniw 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 – ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW zamontowanych wyłącznie na dachach budynków;
- 17) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci tetetechniczne, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz relizację nowych,
 - b) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną;

c) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;

18) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- a) nakaz gromadzenia, segregacji i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Augustów wszystkie odpady komunalne odbierane w sposób zorganizowany – zgodnie z przepisami gminnymi,
- b) na każdej działce budowlanej należy zapewnić miejsca na urządzenia służące utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektu oraz terenu,
- c) odpady komunalne z terenu usług turystyki lub usług gastronomii należy gromadzić w pojemnikach umożliwiających selektywną zbiórkę z uwzględnieniem możliwości segregacji oraz z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia niezbędnych utwardzonych powierzchni pod pojemnikami,
- d) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne (teren 1UT-UG), należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
- e) miejsca odbioru odpadów komunalnych (opróżnianie pojemników lub odbiór worków) muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb.

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

- 1) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem miejscowym;
- 2) w ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących obiektów budowlanych oraz montaż urządzeń (dot. terenu 1RZM), niepowodujące zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy.

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 1ML, 2ML, 1RZM, 1UT-UG – 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1L, 1ZN, 1RZP, 1KDW, 2KR, 2KR, 1WS, 1N – 1 %.

§ 18. 1. Nie ustala się granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 19. 2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury i oświetlenia;
- 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20. W obszarze planu miejscowego występują elementy ponadlokane zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, obszarów funkcjonalnych kształtowania potencjału rozwojowego i dziedzictwa kulturowego wynikające z postanowień 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), są to w szczególności:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” – obowiązuje §8, §9;
- 2) obszar zagrożenia powodziowego – obowiązuje §32;
- 3) istniejące zasoby i walory zabytkowe – obowiązuje §10.

§ 21. Ustala się sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów z zachowaniem ustalonej w części graficznej planu nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów drogi innych terenów, a od granic przyległych nieruchomości zgodnie z przepisami technicznymi.

§ 22. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów:

- 1) ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów budowlanych:

- a) dla barwionych materiałów elewacyjnych – do wystroju zewnętrznego budynków stosować: kolor biały lub jasne odcienie kolorów: szarego, brązowego, beżowego i żółtego,
 - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych takich jak: drewno, kamień, szkło, cegła – kolor naturalny,
 - c) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - d) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji,
 - e) ograniczenie stosowania na elewacjach budynków okładzin z gresu lub glazury, blachy (bez ograniczenia do blach trapezowych i falistych) oraz materiałów kompozytowych,
 - f) zakaz wykańczania elewacji budynków wszelkimi odpadami ceramicznymi i szklanymi
- 2) ustalenia dotyczące pokrycia dachów:
- a) zasadniczą formą kształtowania zabudowy są wysokie dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
 - b) materiał pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna, betonowa, blachy powlekane w kolorze, gonty,
 - c) materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie,
 - d) zakaz stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
 - e) kolorystyka dachów:
 - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego, zieleni, grafitowego lub utlenionej miedzi,
 - dla niebarwionych materiałów – ich kolor naturalny;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, żółtego, różowego, itp.;

§ 23. 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 należy projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z zarządzeniem Wojewody Podlaskiego Nr 145/2022 z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny;
- 2) obiekty budowlane należy projektować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowie usług, należy zaprojektować budowle ochronne, jako obiekty o podwójnej funkcji, pozostające w ciągłym użyciu np.: garaże podziemne, piwnice, itp., zaadaptowanie obiektu do funkcji ochronnej zaleca się w czasie podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;
- 4) na terenach zabudowy, bez planowanego podpiwniczenia zaleca się wyznaczyć rezerwę terenu pod budowę budowli ochronnych wolnostojących, które będą wykonane w czasie podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,
- 5) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 6) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 7) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 8) zagospodarowanie terenu powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej;
- 9) 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

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone w części graficznej planu symbolami: **1MNW, 2MNW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w ramach której możliwa jest realizacja:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,
 - b) komunikacji wewnętrznej, w tym: dojsć i dojazdów, miejsc do parkowania,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budynki i budowle pomocnicze,
 - b) zieleni towarzyszącą,
 - c) podziemne zbiorniki retencyjne lub skrzynie chłonne oraz ogrody deszczowe do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,
 - d) panele fotowoltaiczne na połaciach dachowych budynku;
- 3) obręb jednej działki budowlanej można realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący;
- 4) na terenie 2MNW dopuszcza się przebudowę rowu melioracyjnego (R-A1), w sposób dostosowujący do projektowanego zagospodarowania terenu i jego przykrycie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 7 m (jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną),
 - b) budynków garażowych i gospodarczych – 6 m (jedna kondygnacja nadziemna);
- 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 z przepisami szczególnymi;
- 7) dopuszcza się wyniesienia parteru nie wyżej niż 0,90 m nad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej – 1KDW,
 - b) 4 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej – 1KR;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe równopołaciowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych – od 35° do 45°, z możliwością zastosowania lukarn o jednolitej formie oraz okien połaciowych i świetlików,

- b) budynków garażowych i gospodarczych, wiat rekreacyjnych i garażowych – dachy: dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych – od 25° do 45° ;
- 10) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zgodnie z §22;
- 11) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych projektować:
 - a) równoległe do terenu drogi, z której przewidziano wjazd na działkę, w uzasadnionych przypadkach prostopadłe lub równoległe do wzdłużnych granic działek,
 - b) dla działek narożnych dopuszcza się układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do osi przyległej drogi;
- 12) budynki i budowle pomocnicze, powinny spełniać następujące wymagania:
 - a) obiekty parterowe, o wysokości do 5 m i powierzchni zabudowy do 25 m^2 ,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z zastrzeżeniem, że na obiektach położonych w granicy z działką sąsiadnią, spadek dachu w kierunku wnętrza działki własnej,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: od 25° do 45° ,
 - d) kolorystyka ujednolicona lub zbliżona do obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a,
 - e) powyższe wymagania nie dotyczą budowli ochronnych;
- 10) budowle ochronne – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m^2 ;
- 14) dopuszcza się zagospodarowanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż wyżej ustalona, o ile nie zostały one wydzielone po wejściu w życie ustaleń planu;
- 15) w zakresie kształtowania zieleni – obowiązuje §9;
- 16) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z §15 pkt 3 lit a, pkt 5.

4. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenu drogi wewnętrznej – 1KDW (w granicach planu znajduje się fragment drogi wewnętrznej), mającej powiązanie z terenem drogi publicznej gminnej położonej poza granicami planu miejscowego.
- 2) z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – 1KR, mającego powiązanie z terenem drogi wewnętrznej – 1KDW, mającej powiązanie z terenem drogi publicznej gminnej położonej poza granicami planu miejscowego.

5. Zasady realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących uzbrojeniu terenu – zgodnie z §16.

6. Ustala się obowiązek przestrzegania zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów na obszarach objętych ochroną prawną, m.in.:

- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”;
- 2) w obszarze pomnika historii i zabytkowego zespołu Kanału Augustowskiego i stanowisk archeologicznych;
- 3) melioracji wodnych;
- 4) w obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd 32).

§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone w części graficznej planu symbolami: **1ML**, **2ML**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: ML – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, w ramach której możliwa jest realizacja:
 - a) budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku wraz z budynkami gospodarczymi;
 - b) komunikacji wewnętrznej, w tym: dojść i dojazdów, miejsc do parkowania,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się:

- a) budynki i budowle pomocnicze,
- b) zielen towarzyszącą,
- c) podziemne zbiorniki retencyjne lub skrzynie chłonne oraz ogrody deszczowe do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,
- d) panele fotowoltaiczne na połaciach dachowych budynku;

3) obręb jednej działki budowlanej można realizować jeden budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,00;
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 70%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku – 7 m (jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną),
 - b) budynków gospodarczych, garaży – 6 m (jedna kondygnacja nadziemna);
- 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) dopuszcza się wyniesienia parteru nie wyżej niż 0,90 m nad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu:
 - a) dla terenu 1ML:
 - 8 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej gminnej położonej poza granicami planu miejscowego,
 - 5 m od terenu drogi wewnętrznej 1KDW;
 - 4 m od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – 2KR;
 - b) dla terenu 2ML:
 - 8 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej gminnej, położonej poza granicami planu miejscowego,
 - 4 m od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – 2KR;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych – od 35° do 45°, z możliwością zastosowania lukarn o jednolitej formie oraz okien połaciowych i świetlików,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych, wiat rekreacyjnych i garażowych – dachy: dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych – od 25° do 45°;
- 10) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zgodnie z §22;
- 11) główne kalenice dachów budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku projektować:
 - a) równoległe do terenu drogi, z której przewidziano wjazd na działkę, w uzasadnionych przypadkach prostopadłe lub równoległe do wzdłużnych granic działek,

- b) dla działek narożnych dopuszcza się układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do osi przyległej drogi;
- 12) budynki i budowle pomocnicze powinny spełniać następujące wymagania:
- a) obiekty parterowe, o wysokości do 5 m i powierzchni zabudowy do 25 m²,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy z zastrzeżeniem, że na obiektach położonych w granicy z działką sąsiadną spadek dachu w kierunku wnętrza działki własnej,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: od 25° do 45°,
 - d) kolorystyka ujednolicona lub zbliżona do obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a;
 - e) nie dotyczy budowli ochronnych;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m²,
- 14) dopuszcza się zagospodarowanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż wyżej ustalona, o ile nie zostały one wydzielone po wejściu w życie ustaleń planu;
- 15) w zakresie kształtowania zieleni – obowiązuje §9;
- 16) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z §15 pkt 3 lit b, pkt 5.

4. Obsługa komunikacyjna:

1) terenu: 1ML:

- a) z terenu drogi publicznej gminnej położonej poza granicami planu miejscowego;
- b) z terenu drogi wewnętrznej – 1KDW mającej powiązanie z terenem drogi publicznej gminnej położonej poza granicami planu miejscowego;
- c) z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – 2KR mającego powiązanie z terenem drogi publicznej gminnej położonej poza granicami planu miejscowego.

2) terenu 2ML – z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – 2KR mającego powiązanie z terenem drogi publicznej gminnej położonej poza granicami planu miejscowego.

5. Zasady realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących uzbrojeniu terenu – zgodnie §16.

6. Ustala się obowiązek przestrzegania zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów na obszarach objętych ochroną prawną, m.in.:

- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”;
- 2) w obszarze pomnika historii i zabytkowego zespołu Kanału Augustowskiego i stanowisk archeologicznych;
- 3) w obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd 32).

§ 26. 1. Ustala się teren usług turystyki lub usług gastronomii oznaczony w części graficznej planu symbolem **1UT-UG**.

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

- 1) przeznaczenie terenu: 1UT-UG – teren usług turystyki lub usług gastronomii, w ramach których możliwa jest realizacja:
- a) budynków usługowych, w tym: obiektów hotelarskich, gastronomicznych,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych;
 - c) komunikacji wewnętrznej, w tym: dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszcza się:
- a) budynki i budowle pomocnicze,
 - b) zieleni towarzyszącą,

- c) podziemne zbiorniki retencyjne lub skrzynie chłonne oraz ogrody deszczowe do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,
 - d) panele fotowoltaiczne na połaciach dachowych budynku;
- 3) dopuszcza się realizację funkcji mieszkalnej dla właściciela lub mieszkania służbowego związanego z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem terenu: w budynku o przeznaczeniu określonym w ust. 2 pkt 1, lit a, o powierzchni użytkowej do 80,0 m² lub w formie budynku wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 100,0 m² bez wydzielenia działki w terenie;
- 4) dla budynku wolnostojącego, o którym mowa w pkt 3, ustala się:
- a) maksymalną wysokość – 7 m (dwie kondygnacje nadziemna, w tym poddasze użytkowe),
 - b) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachowych – od 35° do 45°, z możliwością zastosowania lukarn o jednolitej formie oraz okien połaciowych i świetlików;
 - c) materiał i kolor dachu budynku wolnostojącego ujednolicony lub zbliżony do budynków, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,20;
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,10;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 50%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynku usługowego – 7 m w kalenicy (dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym), dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - b) budynków gospodarczych, garaży – 6 m (jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną);
- 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) poziom posadowienia parteru budynku na wysokości umożliwiającej zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych, lecz nie wyżej niż 0,90 m nad poziomem terenu od strony wejścia do budynku;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu:
- a) 8 m – od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej gminnej, położonej poza granicami planu miejscowego,
 - b) 4 m od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – 2KR;
- 9) geometria dachów:
- a) budynków usługowych – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych – od 35° do 45°, z możliwością zastosowania lukarn o jednolitej formie oraz okien połaciowych i świetlików,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych, wiat rekreacyjnych i garażowych – dachy: dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych – od 25° do 45°;
- 17) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zgodnie z §22;
- 18) główne kalenice dachów budynków usługowych projektować wzdłuż drogi, z której przewidziano wjazd na działkę, w uzasadnionych przypadkach prostopadle lub równolegle do wzdłużnych granic działek;
- 19) budynki i budowle pomocnicze powinny spełniać następujące wymagania:
- a) obiekty parterowe, o wysokości do 5 m i powierzchni zabudowy do 25 m²,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy z zastrzeżeniem, że na obiektach położonych w granicy z działką sąsiednią spadek dachu w kierunku wnętrza działki własnej,

- c) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: od 25° do 45°,
 - d) kolorystyka ujednolicona lub zbliżona do obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a,
 - e) powyższe wymagania nie dotyczą budowli ochronnych,
 - f) budowle ochronne – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m²,
- 11) dopuszcza się zagospodarowanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż wyżej ustalona, o ile nie zostały one wydzielone po wejściu w życie ustaleń planu;
- 12) w zakresie kształtowania zieleni – obowiązuje §9;
- 13) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z §15 pkt 3 lit c, pkt 4 i 5.
4. Zasady realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących uzbrojeniu terenu – zgodnie z §16.
5. Obsługa komunikacyjna: z terenu drogi publicznej gminnej położonej poza granicami planu miejscowego.
7. Ustala się obowiązek przestrzegania zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów na obszarach objętych ochroną prawną, m.in.:
- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”;
 - 2) w obszarze pomnika historii i zabytkowego zespołu Kanału Augustowskiego i stanowisk archeologicznych;
 - 3) w obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd 32).
- § 27.** 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1KDW** – poszerzenie terenu istniejącej drogi wewnętrznej, dla której ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: KDW– teren drogi wewnętrznej;
 - 2) szerokość w granicach planu miejscowego (poszerzenie drogi) – 4 m zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Dopuszcza się:
- 1) uzbrojenie techniczne;
 - 2) zieleń izolacyjną;
 - 3) zjazdy na przyległe tereny.
3. Ustala się obowiązek przestrzegania zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów na obszarach objętych ochroną prawną, m.in.:
- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”;
 - 2) w obszarze zabytków wpisanych do rejestru zabytków (Kanał Augustowski) i stanowisk archeologicznych;
 - 3) melioracji wodnych;
 - 4) w obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd 32).
- § 28.** 1. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w części graficznej planu symbolami: **1KR, 2KR**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie terenu: **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
3. Ustala się szerokość terenu komunikacji drogowej – 5,0 m w liniach rozgraniczających, zakończonego placem do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m – zgodnie z częścią graficzną planu.
4. Dopuszcza się realizację ciągów pieszo-jezdných oraz elementów dodatkowych związanych z przeznaczeniem terenu.
5. Ustala się obowiązek przestrzegania zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów na obszarach objętych ochroną prawną, m.in.:
- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”;

- 2) w obszarze zabytków wpisanych do rejestru zabytków (Kanał Augustowski) i stanowisk archeologicznych;
- 3) w obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd 32).

§ 29. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony w części graficznej planu symbolem **1RZM**.

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

- 1) Przeznaczenie terenu: RZM – teren zabudowy zagrodowej, w ramach której możliwa jest realizacja:
 - a) budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
 - b) obiektów i urządzeń związanych z agroturystyką (m.in.: sauna, bawialnia, kuchnia, jadalnia, wiata, mała architektura, ogrody gastronomiczne),
 - c) komunikacji wewnętrznej, w tym: dojść i dojazdów, miejsc do parkowania,
 - d) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy do dalszego użytkowania i dopuszcza się jej rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i remonty oraz uzupełnienie nową zabudową – zgodnie z ustaleniami planu miejscowego,
 - b) usługi nieuciążliwe służące obsłudze produkcji rolnej:
 - wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego),
 - wolnostojące o powierzchni zabudowy do 50,00 m².
 - c) budynki i budowle pomocnicze,
 - d) zieleń towarzyszącą;
 - 3) wyklucza się lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 4) przeznaczenie wykluczające: fermy hodowlane powyżej 30 DJP.
 - 5) zakaz realizacji w siedlisku drugiego budynku mieszkalnego na działkach mniejszych niż 3000 m².
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,80;
 - 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,10;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 70%;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 25%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego – 7 m (jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym, dopuszcza się poddasze użytkowe),
 - b) budynków gospodarczych, garaży i usług nieuciążliwych, służących obsłudze produkcji rolnej, budynków pozostałych związanych z produkcją rolną – 6 m (jedna kondygnacja nadziemna, dopuszcza się kondygnację podziemną),
 - 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;
 - 17) dopuszcza się wyniesienia parteru nie wyżej niż 0,90 m nad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - g) 8 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej gminnej, położonej poza granicami planu miejscowego – zgodnie z częścią graficzną planu;

h) 100 m od rzeki Węgorówka (teren 1WS) z uwzględnieniem §8 pkt 2 – zgodnie z częścią graficzną planu.

8) geometria dachów:

a) budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 35° do 45° ,

b) budynki: gospodarcze, garaże, służące obsłudze produkcji rolnej, pozostałe związane z produkcją rolną – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 25° do 45° ,

9) budynki i budowle pomocnicze powinny spełniać następujące wymagania:

a) obiekty parterowe, o wysokości do 5 m i powierzchni zabudowy do 25 m²,

b) dach dwuspadowy lub wielospadowy z zastrzeżeniem, że na obiektach położonych w granicy z działką sąsiednią spadek dachu w kierunku wnętrza działki własnej,

c) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: od 25° do 45° ,

d) kolorystyka ujednolicona lub zbliżona do obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a;

10) powyższe wymagania nie dotyczą budowli ochronnych;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m²;

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

13) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zgodnie z §22;

14) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §15 pkt 3 lit. d, pkt 4 i 5.

4. Zasady realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących uzbrojeniu terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §16;

5. Obsługa komunikacyjna: z terenu drogi publicznej gminnej położonej poza granicami planu miejscowego.

6. Ustala się obowiązek przestrzegania zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów na obszarach objętych ochroną prawną, m.in.:

1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”;

2) w obszarze pomnika historii i zabytkowego zespołu Kanału Augustowskiego;

3) w obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd 32).

§ 30. 1. Ustala się teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1RZP**.

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

1) przeznaczenie terenu: RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, w ramach którego przewiduje się utrzymanie rolniczego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów (uprawy rolne, łąki, pastwiska i zadrzewienia śródpolne) oraz realizację:

a) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) dróg wewnętrznych, dojazdów;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę zagrodową na działkach o powierzchni większej niż 1,00 ha, dla której dopuszcza się:

- budynki mieszkalne,

- budynki gospodarcze, garaże, inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,

- obiekty i urządzenia związane agroturystyką (m.in.: sauna, bawialnia, kuchnia, jadalnia, wiata, mała architektura, ogrody gastronomiczne),

- usługi nieuciążliwe służące obsłudze produkcji rolnej: wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego – do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub wolnostojące o powierzchni zabudowy do 50,00 m²,
- budynki i budowle pomocnicze,
- komunikację wewnętrzną, w tym: dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,80;
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,10;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 8 m w kalenicy (dwie kondygnacje nadziemne), dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - b) budynków gospodarczych, garaży i usług nieuciążliwych, służących obsłudze produkcji rolnej, budynków pozostałych związanych z produkcją rolną – 6 m (jedna kondygnacja nadziemna, dopuszcza się kondygnację podziemną);
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 35° do 45°,
 - b) budynki: gospodarcze, garaże, służące obsłudze produkcji rolnej, pozostałe związane z produkcją rolną – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 25° do 45°;
- 7) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zgodnie z §22;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu:
 - a) 6 m – od drogi wewnętrznej (teren 1KDW),
 - b) 12 m – od lasu (teren 1L) z uwzględnieniem §14 pkt 3,
 - c) 100 m od rzeki Węgorówka (teren 1WS) z uwzględnieniem §8 pkt 2,
 - d) od rowu melioracyjnego 1N należy ustalić na etapie projektu budowlanego, w zależności od rodzaju rowu, warunków sytuacyjno – wysokościowych, rodzaju obiektu, sposobu zagospodarowania terenu i jego ogrodzenia, przy czym nie może ona wynosić mniej niż 5 m od górnej krawędzi rowu;
- 9) budynki i budowle pomocnicze powinny spełniać następujące wymagania:
 - e) obiekty parterowe, o wysokości do 5 m i powierzchni zabudowy do 25 m²,
 - f) dach dwuspadowy lub wielospadowy z zastrzeżeniem, że na obiektach położonych w granicy z działką sąsiednią spadek dachu w kierunku wnętrza działki własnej,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: od 25° do 45°,
 - h) kolorystyka ujednolicona lub zbliżona do obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a, tiret pierwsze,
- 10) powyższe wymagania nie dotyczą budowli ochronnych;
- 11) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w §15 pkt 3 lit. d, pkt 5;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 10 000 m²,
- 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) w zakresie kształtowania zieleni – obowiązuje §9;

5. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z drogi publicznej gminnej położonej poza granicami planu miejscowego;
- 2) z drogi wewnętrznej – 1KDW mającej powiązanie z terenem publicznej gminnej, położonej poza granicami planu;
- 3) z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej – 1KR, 2KR mających powiązanie z drogą wewnętrzną – 1KDW i drogą publiczną gminną położoną poza granicami planu.

6. Zasady realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących uzbrojeniu terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §16.

7. Ustala się obowiązek przestrzegania zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów na obszarach objętych ochroną prawną, m.in.:

- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”;
- 2) w obszarze pomnika historii i zabytkowego zespołu Kanału Augustowskiego;
- 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Netta (Kanał Augustowski), na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q1%);
- 4) obszarze melioracji wodnych;
- 5) w obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd 32).

§ 31. 1. Ustala się teren niesklasyfikowany oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1N**.

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

- 1) przeznaczenie terenu: **N** – teren urządzeń melioracji wodnych: rów melioracyjny (rów R-A1, mający powiązanie z rowami R-A3 i R-A położonymi poza granicami planu miejscowego);
- 2) pas ochrony biologicznej i dostępu do rowu o szerokości 1,50 m po obu jego stronach;
- 3) dopuszcza się przepusty w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów i urządzenia wodne;
- 5) dopuszcza się przebudowę rowu melioracyjnego (R-A1), w sposób dostosowujący do projektowanego zagospodarowania terenu i jego przykrycie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ochrona przed zasypywaniem, przegradzaniem i likwidacją;
- 2) zakaz odprowadzania do rowu nieoczyszczonych ścieków;
- 3) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej KDW, z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR i poprzez teren 1RPZ.

4. Ustala się obowiązek przestrzegania zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów na obszarach objętych ochroną prawną, m.in.:

- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”;
- 2) w obszarze pomnika historii i zabytkowego zespołu Kanału Augustowskiego;
- 3) w obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd 32).

§ 32. 1. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1WS**.

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

- 1) przeznaczenie terenu: **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Węgorówka, w ramach którego przewiduje się zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z wymaganiami i zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz zabudowy.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ochrona przed zasypywaniem, przegradzaniem i likwidacją;
- 2) zakaz zanieczyszczania i zatruwania wody,
- 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej,
- 4) zakaz odprowadzania do rzeki nieoczyszczonych ścieków;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu – z terenu drogi publicznej gminnej położonej poza granicami planu miejscowego.

4. Ustala się obowiązek przestrzegania zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów na obszarach objętych ochroną prawną, m.in.:

- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”;
- 2) w obszarze pomnika historii i zabytkowego zespołu Kanału Augustowskiego;
- 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Netta (Kanał Augustowski), na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q1%);
- 4) w obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd 32).

§ 33. Ustala się teren lasu oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1L**.

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

- 1) przeznaczenie terenu: 1L – teren lasu, w ramach którego przewiduje się zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z wymaganiami i zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki leśnej oraz możliwa jest realizacja:

- a) budowli i urządzeń obsługi leśnictwa,
- b) dróg leśnych;

- 2) dopuszcza się:

- i) parkingi leśne i urządzenia turystyczne,
- j) biwakowanie;

- 3) zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką leśną;

- 4) zabrania się:

- a) zanieczyszczania gleby,
- b) zaśmiecania;
- c) rozkopywania gruntu,
- d) hałasowania oraz używania sygnałów dźwiękowych, z wyjątkiem przypadków wymagających wszczęcia alarmu.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,02;
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 1%;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;
- 6) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej KDW i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR poprzez teren 1RPZ.

4. Ustala się obowiązek przestrzegania zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów na obszarach objętych ochroną prawną, m.in.:

- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”;
- 2) w obszarze pomnika historii i zabytkowego zespołu Kanału Augustowskiego;
- 3) w obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd 32).

§ 34. 1. Ustala się teren zieleni naturalnej oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1ZN**.

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

- 1) przeznaczenie terenu: ZN – teren zieleni naturalnej, który pozostaje w dotychczasowym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 2) obowiązek pozostawienia w stanie naturalnym istniejącej roślinności przybrzeżnej i możliwość ekstensywnego wykorzystania gospodarczego pozostałych terenów;
- 3) utrzymuje się istniejącą zieleń naturalną i dopuszcza się jej uzupełnienia w oparciu o występujące na tym terenie gatunki roślin;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,05;
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie – 97%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 3%;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m²;
- 7) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 8) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych; obiekty przeciwpowodziowe i przeciwpożarowe.

4. Obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej gminnej, położonej poza granicami planu miejscowego.

5. W zakresie kształtowania zieleni – obowiązuje §9.

6. Ustala się obowiązek przestrzegania zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów na obszarach objętych ochroną prawną, m.in.:

- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”;
- 2) w obszarze pomnika historii i zabytkowego zespołu Kanału Augustowskiego;
- 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Netta (Kanał Augustowski) – rzeka Węgorówka, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q1%);
- 4) w obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd 32).

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Augustów.

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

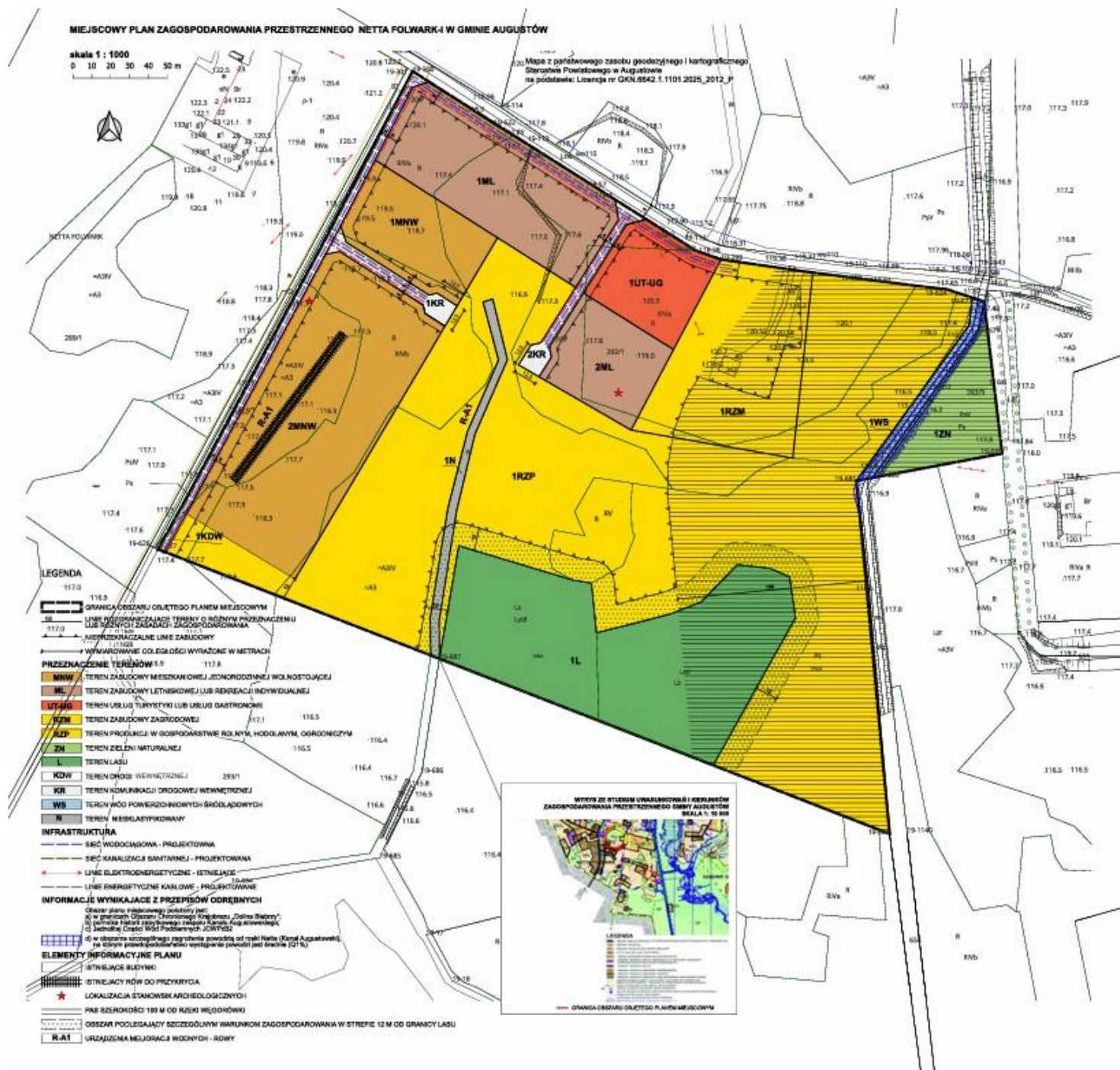
**Przewodniczący Rady
Gminy**

Maciej Kamil Kowalewski

Załącznik Nr 1 do uchwały nr XIX/113/2026

Rady Gminy Augustów

z dnia 22 czerwca 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/113/2026

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 Netta Folwark-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 sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej oraz drogi wewnętrznej.
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/113/2026

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
Netta Folwark – I, w gminie Augustów****1. Podstawa prawna**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Netta Folwark – I, w gminie Augustów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną Nr VIII/52/2024 Rady Gminy Augustów z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Netta Folwark – I, w gminie Augustów, Rada Gminy Augustów, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538)) oraz w związku z art. 64 ust. 2 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). Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy j.w., 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: „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 objęty planem miejscowego posiada powierzchnię 9,5532 ha i obejmuje działki nr ew. 292/1 i 292/3, które stanowią własność prywatną. Działka nr ew. 292/2 stanowi użytek Wp.

Obszar planu miejscowego usytuowany jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, wyposażonej w infrastrukturę techniczną (sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna). Zaś obszar przeznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to teren rolny, na którym istnieje zabudowa zagrodowa.

Działka nr ew. 292/1 o powierzchni 9,2373 ha stanowi grunty klas: RIVa, RIVb, RV, ŁIV, PsV, LsV, LsVI, W/ŁIV, Br/RIVa od dłuższego czasu nieuprawiane. Istniejący użytek leśny na działce nr 292/1 pozostaje w dotychczasowym leśnym sposobie użytkowania.

Działka nr ew. 292/2 posiada powierzchnię 0,0782 i stanowi użytek – Wp.

Działka nr ew. 292/3 posiada powierzchnię 0,2377 ha i stanowi pastwiska – PsV

Obszar planu miejscowego położony jest na obszarze podlegającym ochronie prawnej na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody, t.j. Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” – uchwała nr XII/93/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 roku w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego 2015 r. poz. 2121, zm. 2018r., poz. 5415).

Na tym obszarze występują również następujące zabytki nieruchome oraz stanowiska archeologiczne:

- 1) Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków:
 - Kanał Augustowski wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 9 lutego 1979 r. l.dz. KL.WKZ-534/5/d/79;
- 2) Stanowiska archeologiczne:
 - Netta Folwark, stanowisko 5 AZP 24-84/47 – ślad osadnictwa z późnego średniowiecza i okresu nowożytnego (XVII-XIX w.);
 - Netta Folwark, stanowisko 6 AZP 24-84/48 – osada, późne średniowiecze, ślad osadnictwa okresu nowożytnego (XVII-XIX w.).

Obszar objęty miejscowym planem znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Netta (Kanał Augustowski), na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q 1%).

Sporządzenie planu miejscowego ma na celu umożliwienie realizacji nowych funkcji na obszarze wskazanym do opracowania planu, zgodnie z kierunkami i polityką przestrzenną określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów oraz oczekiwaniami właścicieli gruntów. 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) minimalną 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 m².

Zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 5) przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, 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.

Przewidywane rozwiązania przyszłego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznano za zgodne i zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów. Ponadto wskazano, że wyznaczenie nowych terenów pozwoli na lokalizację zabudowy, która regulowana będzie potrzebami rynkowymi i będą się same korygować.

§ 11. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów obszar planu miejscowego położony jest w strefie turystycznej „B” – oznaczony symbolem - 1US,UT/B. W studium ustalono symbol wiodący dla funkcji B - US, UT, ML - obszar sportu, turystyki oraz rekreacji, w tym zabudowy lotniskowej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Netta Folwark – 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 miejscowego, w wyznaczonym terminie osoby fizyczne nie zgłosiły wniosków. Organy i instytucje uzgadniające i opiniujące projekt planu miejscowego zgłosiły 9 wniosków.

W trakcie trwania procedury opracowano projekt planu miejscowego i towarzyszące mu prognozy, poddano projekt opiniowaniu i uzgodnieniom. Opracowany 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 10 opinii i 9 + 2 uzgodnień od instytucji opiniujących i uzgadniających.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4 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 ustalono krajobrazów kulturowych ani krajobrazów priorytetowych ze względu na brak audytu krajobrazowego 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. Na obszarze planu miejscowego ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”, na którym obowiązują zakazy i ograniczenia określone w uchwale nr XII/93/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” (Dz. Urz. z 2015 roku, poz. 2121, zm. 2018 r., poz. 5415).

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 i nieleśne nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy. Istniejący na działce nr ew. 292/1 użytek leśny 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) nakaz lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z ustalonymi w części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od terenów dróg lub innych terenów;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,
- 5) zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 6) nakaz ochrony zdrowia przed negatywnym wpływem czynników szkodliwych i uciążliwych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach, przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych;
- 8) 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;
- 9) nakaz stosowania najlepszych dostępnych technik minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko (w tym: na zdrowie ludzi i krajobraz) przy realizacji budynków, urządzeń i budowli;
- 10) 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

§ 12. Cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach pomnika historii i zabytkowego zespołu Kanału Augustowskiego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 9 lutego 1979 roku l.dz. KL.WKZ-534/5/d/79.

§ 13. W obszarze planu znajdują się stanowiska archeologiczne, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) stanowisko 5 AZP 24-84/47 – ślad osadnictwa z późnego średniowiecza i okresu nowożytnego (XVII-XIX w.),
- 2) stanowisko 6 AZP 24-84/48 – osada, późne średniowiecze, ślad osadnictwa okres nowożytny (XVII-XIX w.).

§ 14. Wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne na tym terenie wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi. W obszarze planu znajdują się stanowiska archeologiczne, ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Ustalono obowiązek zabezpieczenia przypadkowo znalezionej przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, i niezwłocznego zawiadomienia o znalezieniu tego przedmiotu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Augustów.

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 §23 uchwały.

W planie miejscowym (w §15) ustalono warunek uwzględnienia 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.

§ 15. Zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzić w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego zawarte są w §23 uchwały.

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

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. Obszar objęty planem nie jest wyposażony w sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej. Plan miejscowy przewiduje uzbrojenie w następujące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

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

§ 16. Do czasu ich realizacji dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

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 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 spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, które odbędzie się w dniu 15 maja 2026 r. w godz. od 16⁰⁰ do 18⁰⁰ w siedzibie Urzędu Gminy Augustów, sala konferencyjna pok. Nr 39 (I piętro) ul. Mazurska 1C, 16-300 Augustów;
- 3) prowadzenie punktu konsultacyjnego w dniach: 18.05.2026 r. i 19.05.2026 r. w godz. od 17⁰⁰ do 18⁰⁰ 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 udostępniono 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://samorząd.gov.pl/web/gmina-augustow/> i w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: <https://samorząd.gov.pl/web/gmina-augustow/mapa-strony?show-bip=true>

Zainteresowani mogli składać uwagi do wyżej wymienionego projektu planu w postaci papierowej lub elektronicznej – osobiście, pocztą (na adres: Urząd Gminy Augustów, ul. Mazurska 1C, 16-300 Augustów lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej (na adres e-mail: gmina-augustow@home.pl lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej ePUAP – /2ddfna119d/SkrytkaESP lub usługi e-Doręczenia: AE:PL-28204-72536-THCUV-14).

Składający uwagę zobowiązany był podać swoje imię i nazwisko albo nazwę oraz adres zamieszkania albo siedziby oraz adres poczty elektronicznej, o ile taki posiada, a także wskazać, czy jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej uwagą.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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.

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 w.wym. 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.

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 z dnia 23.01.2025r.) oraz przez ogłoszenia zamieszczone na tablicach ogłoszeń UG oraz na stronie internetowej i BIP UG Augustów o podjęciu uchwały Nr VIII/52/2024 Rady Gminy Augustów z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Netta Folwark-I, w gminie Augustów, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu oraz termin ich składania określając termin składania wniosków na jeden miesiąc od dnia ogłoszenia.

- 2) zawiadomił (pismo znak: PGK.6721.1.2025 z dnia 23.01.2025 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania określając termin składania wniosków na jeden miesiąc od dnia otrzymania zawiadomienia;
- 3) 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. nie wniesiono ani wniosków do projektu planu miejscowego.

Przebieg konsultacji społecznych przedstawiono w Raporcie podsumowującym.

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych w celu prowadzenia dokumentacji planistycznej dotyczącej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umieszczona była na stronie internetowej <https://samorząd.gov.pl/web/gmina-augustow/klauzule-informacyjne2>.

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

§ 17. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy nowych systemów infrastruktury technicznej. W obszarze planu miejscowego brak jest sieci wodociągowej. Ustalono zaopatrzenie w wodę docelowo z gminnej sieci wodociągowej o średnicy minimalnej nie mniejszej niż 32 mm. Do czasu budowy / rozbudowy gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej, w szczególności do celów technologicznych i przeciwpożarowych oraz budowę zbiorników retencyjnych.

§ 18. W obszarze planu miejscowego brak jest sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej budowy dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych, np. zbiorniki szczelne atestowane i wywożenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków lub własne oczyszczalnie ścieków z odprowadzeniem ścieków po oczyszczeniu do gruntu.

§ 19. Ustalono odprowadzanie wód opadowych z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych: do ziemi, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Wykorzystanie wód deszczowych na własne potrzeby.

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.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W planie miejscowym wyznaczono teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, w ramach którego przewiduje się utrzymanie rolniczego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów (uprawy rolne, łąki, pastwiska i zadrzewienia śródpolne).

4. 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 obrębu Netta Folwark zgodnie z potrzebami poszczególnych interesariuszy.

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

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Bilans ekonomiczny uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Netta Folwark-I, w gminie Augustów oznacza, wydatki i wpływy do budżetu gminy w 10 letnim okresie prognozy. Wydatki związane są głównie z kosztem budowy sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu ich budowy dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.

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 wyrisy 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: 1MNW, 2MNW, 1ML, 2ML, 1RZM, 1UT-UG – 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1L, 1ZN, 1RZP, 1KDW, 2KR, 2KR, 1WS, 1N – 1 %.

Pamiętać należy o tym, że w związku z obecnym zagospodarowaniem przedmiotowego terenu i zakresem planu na samorządzie ciąży już obecnie obowiązek związany 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.

Wydatki gminy Augustów w związku z uchwaleniem planu miejscowego to obciążenia finansowe związane z budową sieci wodociągowej i 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.

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.

6. Podsumowanie

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 tym 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.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Netta Folwark-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 Netta Folwark-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 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.