



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 29 września 2020 r.

Poz. 4054

### UCHWAŁA NR XVII/162/2020 RADY GMINY AUGUSTÓW

z dnia 15 września 2020 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, poz. 1086) w związku z uchwałą nr V/73/2019 Rady Gminy Augustów z dnia 29 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów, zmienionej uchwałą nr XVII/161/2020 Rady Gminy Augustów z dnia 15 września 2020 roku w sprawie zmiany uchwały nr V/73/2019 Rady Gminy Augustów z dnia 29 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów oraz stwierdzając, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Augustów, uchwalonego uchwałą nr XIII/100/2016 Rady Gminy Augustów z dnia 30 czerwca 2016 roku, Rada Gminy Augustów uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 12,6233 ha.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu stanowiący załączniki: nr 1 i nr 2 oraz:

załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

5. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne nie podlegające ochronie prawnej, położone na terenach określonych w: §22, §23, §29, §30.

6. Podstawę sporządzenia planu stanowi:

1) uchwałą nr V/73/2019 Rady Gminy Augustów z dnia 29 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów;

- 2) uchwała nr XVII/161/2020 Rady Gminy Augustów z dnia 15 września 2020 roku w sprawie zmiany uchwały nr V/73/2019 Rady Gminy Augustów z dnia 29 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów;
- 3) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów, uchwalone uchwałą Nr XIII/100/2016 Rady Gminy Augustów z dnia 30 czerwca 2016 roku.

7. Plan sporządza się, m.in. w celu stworzenia warunków sprzyjających lokowaniu przedsięwzięć gospodarczych oraz pobudzeniu i wspieraniu inwestycji, zgodnie z polityką rozwoju Gminy Augustów poprzez:

- 1) zwiększenie terenów inwestycyjnych związanych z rozwojem gospodarczym gminy;
- 2) rozwój innowacyjnych, wysokich technologii mających wpływ na rozwój przedsiębiorczości;
- 3) rozwój sektora nowoczesnych usług, w tym: usług badawczo – inowacyjno – rozwojowych;
- 4) stworzenie warunków do rozwoju funkcji produkcyjnej, usługowej i rolniczej.

8. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) ustalenie zasad kształtowania zabudowy i form ochrony terenów, w tym: określenie zagospodarowania terenów z uwzględnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przeznaczonych pod różne rodzaje zabudowy wraz z systemami komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) kształtowanie ładu przestrzennego w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym i kulturowym;
- 5) łagodzenie konfliktów przestrzennych.

9. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów – część B wraz z rysunkiem planu, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Augustów, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na kopii map zasadniczych w skali 1:1000, stanowiący załączniki: nr 1, nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 5) **budynkach i budowlach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające zabudowę zagrodową, takie jak: budynki gospodarcze, garażowe, szklarnie, ogrody zimowe, altany, wiaty rekreacyjne i wiaty gospodarcze;
- 6) **budynkach i budowlach towarzyszących** – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające zabudowę produkcyjną i usługową, takie jak: magazyny, wiaty magazynowe, place składowe, manewrowe, przeładunkowe, parkingowe, wagi, dyżurki, maszty o charakterze technicznym (nie dotyczy bazowych stacji telefonii komórkowej i elektrowni wiatrowych), stacje transformatorowe, przepompownie, przepusty, zbiorniki itp. oraz wszelkie urządzenia techniczne, technologiczne i terenowe związane z przeznaczeniem terenu;
- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połączy do płaszczyzny poziomej w przedziale od 0<sup>0</sup> do 15<sup>0</sup>, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynku, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, świetlik;

- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej mierzonej po zewnętrznym obrysie budynków) do powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 11) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, 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: gzymsów, pilastrów, ryzalitów, żaluzji zewnętrznych, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp, podestów oraz stacji transformatorowych, obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 14) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach ustawy Prawo budowlane;
- 16) **pasie technologicznym linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć obszar o szerokości 15,0 m (po 7,50 m po obu stronach osi napowietrznej linii 15kV), wyznaczony dla linii elektroenergetycznej w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa i ochrony przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym oraz umożliwiający dostęp gestora do sieci, w którym obowiązują ograniczenia wprowadzone ustaleniami planu lub wynikają z przepisów odrębnych;
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość, bądź szkodliwość dla środowiska wywołana przez tą działalność nie może wykraczać poza granice terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a tym samym nie może powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) **urządzeniach służących utrzymaniu porządku** – należy przez to rozumieć: śmietniki, trzepaki, osłony;
- 19) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni:
  - a) komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń, oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach (w szczególności zabudowę produkcyjną i zabudowę usługową od terenów mieszkaniowych) oraz
  - b) stanowiącą pas o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów (w tym zimnozielonych) – o szerokości podanej na rysunku planu i wysokości nie powodującej uciążliwości dla terenów mieszkaniowych;
- 20) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć roślinność, świadomie kształtowaną przez człowieka przy obiektach budowlanych lub na wyodrębnionych terenach, która pełni funkcje estetyczne, stanowi harmonijne uzupełnienie zabudowy kubaturowej, podkreśla jej walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne;
- 21) **zabudowie usługowej i rzemiośle nieuciążliwym** – należy przez to rozumieć obiekty wolno stojące lub lokale użytkowe wbudowane w inny obiekt, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 22) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w których wytwarza się dobra materialne na skalę przemysłową, a także magazyny, bazy, składy, handel hurtowy lub specjalistyczny;
- 23) **mikroinstalacji** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach ustawy o odnawialnych źródłach energii;

- 24) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 25) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z dopuszczeniem ich remontu i przebudowy, a rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym te budynki są położone.

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

11. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów określone symbolami przeznaczenia terenów;
- 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 15kV;
- 6) pas zieleni izolacyjnej;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym klasyfikacja funkcjonalna dróg;
- 8) infrastruktura techniczna;
- 9) wymiarowanie w metrach.

12. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w pkt 11 mają charakter informacyjny.

§ 2. W niniejszym planie stosownie do problematyki określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – §7;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – §8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – §9;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – §10;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – §11;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – §12;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – §13;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – §14;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – §15;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – §16;
- 11) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – §17;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – §18;

- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – §19;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – §20;
- 15) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – §21;
- 16) ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu – §22 ÷ §31;
- 17) ustalenia dotyczące przepisów ochrony przeciwpożarowej – §32;
- 18) ustalenia dotyczące przepisów o obronie cywilnej – §33.
- 19) ustalenia końcowe – §34, §35;
- 20) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych – zawarto w Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu.

**§ 3.** W planie nie określa się, ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – tereny położone w granicach planu nie podlegają ochronie konserwatorskiej i nie występują na nich obiekty wpisane do rejestru zabytków, czy też gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy, o której mowa w art. 1 ust. 9 pkt 24 uchwały;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) ustaleń dotyczących terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej;
- 2) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 3) **R** – tereny rolnicze;
- 4) **ZL** – teren lasu;
- 5) **Wr** – teren rowu melioracyjnego;
- 6) **KD-GP** – tereny drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 7) **KD-L** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 8) **KD-D** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 9) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

**§ 5.** Dla terenów, o których mowa w §4 pkt 1÷3 ustala się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki dopuszczenia na zasadach ustalonych z Rozdziale 3 uchwały.

**§ 6.** Na obszarze objętym planem występują elementy ponadlokalne zagospodarowania w zakresie infrastruktury transportowej, infrastruktury telekomunikacji i teleinformatyki wynikające z ustaleń 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 Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r., poz. 2777, poz. 3270), które zostały uwzględnione w planie i są to:

- 1) droga krajowa nr 16;
- 2) sieci i węzły światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem**

§ 7. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone na rysunku planu i w Rozdziale 3 uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenów i realizację zabudowy na terenach wyznaczonych w planie, w nawiązaniu do zagospodarowania terenów sąsiednich oraz zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącego lasu na terenie oznaczonym symbolem: 1P – załącznik nr 2 (Żarnowo Pierwsze) – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) obiekty budowlane przy drogach oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami niezabudowanymi, powinny być usytuowane w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych;
- 5) dostosowanie architektury nowych obiektów budowlanych do otoczenia i krajobrazu;
- 6) postulowaną formę kształtowania budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej: dach dwuspadowy lub wielospadowy, bez ograniczeń konstrukcyjnych i materiałowych, chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej;
- 7) postulowaną formę kształtowania zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej: proste formy budynków z dachami płaskimi lub jedno lub dwuspadowymi, bez ograniczeń konstrukcyjnych i technologicznych, chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z Rozdziałem 3 uchwały;
- 10) na obszarze objętym planem stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych, zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i starszych oraz zabezpieczenia przed powodzią lub suszą.

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zasadę zrównoważonego rozwoju, rozumianą zgodnie z przepisami ochrony środowiska, realizowaną zgodnie z pkt 8;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) obowiązek utrzymania poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złozone, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) – na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz prowadzenia działalności uciążliwej, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem §14 pkt 4;
- 5) zakaz składowania, recyklingu i przetwarzania pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz zbierania i przetwarzania złomu;
- 6) dopuszcza się czasowe przetrzymywanie lub gromadzenie odpadów powstałych w wyniku działalności wytwórcy odpadu – przed transportem tych odpadów do miejsc składowania, odzysku lub unieszkodliwiania;
- 7) obszar zawierający się w granicach planu – część B nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody;

- 8) realizację zasady zrównoważonego rozwoju poprzez następujące działania:
- a) przestrzeganie wartości progowych poziomów hałasu, natężenia pola elektrycznego i pola magnetycznego w środowisku zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - b) nakaz korzystania i ochrony wód – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji realizacji infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej, miejsc do parkowania oraz obiektów małej architektury;
  - d) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
  - e) wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej (na terenie 1U), o której mowa w §1 ust. 9 pkt 19, w formie zieleni ograniczającej rozprzestrzenianie się hałasu i wibracji w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych terenów mieszkaniowych i położonych poza granicami opracowania planu, wysokość zieleni – zgodnie z przepisami odrębnymi; zieleń nie może zasłaniać działki sąsiedniej i utrudniać jej zagospodarowania, nasadzenia zieleni powinny nastąpić niezwłocznie po uzyskaniu pozwolenia na budowę i zgłoszeniu rozpoczęcia budowy;
  - f) zakaz wprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
  - g) ogrzewanie budynków ze źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania, które powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
  - h) gromadzenie i składowanie odpadów stałych w miejscach do tego przeznaczonych z uwzględnieniem segregacji i ich zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - i) zapewnienie urządzeń służących utrzymaniu porządku, o których mowa w §1 ust. 9 pkt 19 uchwały, stosownie do funkcji zabudowy i zapotrzebowania;
  - j) zbieranie i przetwarzanie odpadów z terenu 1P (działki nr ew.: 637, 640, 641) w oparciu o decyzję znak: DOS-II.7244.10.2015 wydaną przez Marszałka Województwa Podlaskiego w Białymstoku w dniu 30 listopada 2015 roku i przepisy odrębne;
  - k) stosowanie nowoczesnych, wysokich technologii produkcji przemysłowych, spełniających wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, odprowadzanych ścieków i gospodarki odpadowej;
- 9) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne, dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 10) nakaz lokalizowania zakładów produkcyjnych i obiektów usługowych w taki sposób, aby nie stanowiły one uciążliwości dla mieszkańców, w szczególności w zakresie hałasu, odorów oraz gospodarki odpadami;
- 11) ochronę urządzeń melioracji wodnych – rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu symbolem 1Wr – załącznik nr 1 Rutki Nowe, w tym utrzymanie drożności rowu poprzez odpowiednie zagospodarowanie działek oraz obowiązek zapewnienia dostępu do rowu niezbędnego do jego eksploatacji, z dopuszczeniem przebudowy rowu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zakaz niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych;
- 13) wszelkie przekształcenia systemu melioracji wymagają przeprowadzenia postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych z zachowaniem zasad gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi;
- 15) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kV, nie ustala się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów;

- 16) nakaz ochrony użytkowników dróg przed olśnieniem i odbiciami światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapobiegających występowaniu tych niekorzystnych zjawisk, m.in. poprzez zastosowanie powłok antyrefleksyjnych;
- 17) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 18) lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w Warszawie.

**§ 10.** W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1ZL (załącznik nr 2 – Żarnowo Pierwsze), stanowiącego ważny element kształtowania powierzchni biologicznie czynnej dla istniejących i projektowanych zakładów produkcyjnych (na terenie 1P) i krajobrazu oraz mikroklimatu wsi;
- 2) ochrona istniejącego drzewostanu poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum, wynikającego z potrzeb inwestycyjnych, pielęgnacyjnych lub zapewnienia warunków bezpieczeństwa z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) nakaz prowadzenia działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych istniejącego drzewostanu;
- 4) zagospodarowanie i uzupełnienie zielenią terenów niezabudowanych i nieutwardzonych;
- 5) dostosowanie zabudowy i innych elementów zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych przez harmonijne wkomponowanie zabudowy i zieleni w otaczający krajobraz;
- 6) przestrzeganie ustaleń dotyczących przeznaczenia i zagospodarowania terenów wyodrębnionych w planie.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów – obowiązują przepisy ogólne zawarte w niniejszym Rozdziale oraz Rozdziale 3 uchwały.

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) granice Specjalnej Strefy Ekonomicznej (załącznik nr 1, nr 2) – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) pas strefy technologicznej linii elektroenergetycznej SN (załącznik nr 2 – Żarnowo Pierwsze) – obowiązują ustalenia §14 pkt 8, 9 i 10;
- 3) w odniesieniu do sieci infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane i rozporządzeń wykonawczych oraz norm;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenu leśnego, podlegającego ochronie na podstawie przepisów o lasach oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych, określono w ustaleniach szczegółowych planu w §25 uchwały oraz na rysunku planu;
- 5) w granicach niniejszego planu nie występują tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego i tereny górnicze;
- 6) w granicach niniejszego planu nie występują: obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, ustala się:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 22 ustawy;
- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych i szerokości frontu działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów wyróżnionych na rysunku planu – Rozdział 3 uchwały;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>;



- 4) działki, których wielkość, kształt i dostępność komunikacyjna utrudniają zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu powinny być połączone i ewentualnie wtórnie podzielone;
- 5) dopuszcza się łączenie działek w ramach jednej własności pod zagospodarowanie i przeznaczenie terenu pod pożądaną funkcję terenu przez jednego inwestora celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych;
- 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowią równocześnie linię podziału wewnętrznego terenu;
- 7) podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki nie posiadają dostępu do drogi publicznej, rozumianego zgodnie przepisami ustawy;
- 8) obsługę komunikacyjną działek z dróg publicznych niższych kategorii lub z dróg wewnętrznych;
- 9) narożne ścięcia linii rozgraniczających dla dróg zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) na wszystkich terenach w granicach opracowania planu zabrania się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) szczególne warunki i ograniczenia wynikające z lokalizacji odcinka drogi krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego określają przepisy odrębne dotyczące dróg krajowych oraz §27 uchwały.
- 3) lokalizację zabudowy produkcyjnej (P) i zabudowy usługowej (U) zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności o ochronie środowiska, o ochronie przyrody, o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
- 4) w przypadku, gdy zasięg przestrzennej uciążliwości działalności gospodarczej na terenach produkcyjnych (P) i usługowych (U) będzie wykraczać poza teren, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, dopuszcza się ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych tymczasowych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowanym przeznaczeniem terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 6) na wszystkich terenach objętych niniejszym planem zabrania się:
  - a) budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
  - b) budowy stacji bazowych telefonii komórkowej, z zastrzeżeniem infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;
- 7) w obiektach budowanych, w których będą umieszczone urządzenia wytwarzające ponadnormatywny hałas związany z technologią produkcji lub usług należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej SN 15kV, przebiegającej przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 3P, 4P, 2KD-GP, 2KD-L – załącznik nr 2 – Żarnowo Pierwsze):
  - a) nie należy lokalizować zabudowy, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwych służb energetycznych;
  - b) obowiązują zakaz wykonywania nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,00 m;
  - c) dopuszcza się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku pojawienia się takich możliwości;
- 9) w przypadku likwidacji linii energetycznej lub skablowaniu ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, o których mowa wyżej tracą moc;

10) obowiązują przepisy odrębne, w szczególności ustawa Prawo energetyczne.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez następujące istniejące i projektowane drogi:
  - a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego „GP” nr 16 odc. Ełk – Augustów oznaczona na rysunku planu symbolem: 1KD-GP (załącznik nr 1 – Rutki Nowe) oraz 2KD-GP (załącznik nr 2 – Żarnowo Pierwsze),
  - b) drogi publiczne klasy lokalnej „L” oznaczone na rysunku planu:
    - 1KD-L, 2KD-L (załącznik nr 2 – Żarnowo Pierwsze);
  - c) droga publiczna klasy dojazdowej „D” oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD-D (załącznik nr 2 – Żarnowo Pierwsze);
  - d) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu:
    - 1KDW i 2KDW (załącznik nr 1 – Rutki Nowe);
- 2) komunikację wewnętrzną na terenach budowlanych projektować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi oraz przepisami p. pożarowymi;
- 3) utrzymanie istniejących zjazdów indywidualnych;
- 4) konieczność zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania stosownie do przeznaczenia, rodzaju i sposobu zabudowy, w tym dla osób niepełnosprawnych i sposobu ich realizacji z zachowaniem następujących wskaźników:
  - a) zabudowa zagrodowa: 1mp/1 lokal mieszkalny, a dla maszyn i sprzętu rolniczego w ilości wynikającej z wielkości gospodarstwa rolnego i zapotrzebowania na maszyny i sprzęt rolniczy – do ustalenia w projekcie budowlanym;
  - b) usługi z zakresu: administracja, biura, serwisy naprawcze, obiekty usługowe i handlowe, usługi wielofunkcyjne – dla użytkowników 1 mp/20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 2 mp/3 stanowiska pracy;
  - c) stacje paliw i gazu: dla użytkowników 2 mp/30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i 2 mp/3 stanowiska pracy;
  - d) stacje obsługi pojazdów, warszaty samochodowe, myjne samochodowe, salony samochodowe: dla użytkowników 2 mp/1 stanowisko obsługi i 2 mp/3 stanowiska pracy;
  - e) sklepy spożywcze, przemysłowe, budowlane: 1 mp/50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej (powierzchni sprzedaży), lecz nie mniej niż 2 mp, 1 mp/dla samochodu ciężarowego i 2 mp/3 stanowiska pracy;
  - f) hurtownie: 1 mp/40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, 2 mp/dla samochodów dostawczych i 2 mp/3 stanowiska pracy;
  - g) magazyny, składy budowlane, centra ogrodnicze: 1 mp/200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, 2 mp dla samochodów dostawczych / 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 mp/2 stanowiska pracy;
  - h) obiekty produkcyjne i produkcyjno – usługowe: 2 mp / 3 zatrudnionych + mp dla klientów – do ustalenia indywidualnego w zależności od charakteru działalności i generowanego ruchu klientów oraz transportu towarów – nie mniej niż 10 mp/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu;
  - i) w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wolno stojącego na terenie 1U (załącznik nr 1 – Rutki Nowe), o którym jest mowa w §23 pkt 1 lit. c tiret drugie – 2mp;
  - j) minimalna liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym przy ogólnej liczbie miejsc postojowych do 5 nie przewiduje się obowiązku wyznaczenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w taką kartę – w liczbie nie mniejszej niż:
    - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
    - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
    - 3 stanowiska – jeżeli i liczba stanowisk wynosi 41-100;
    - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

- 5) miejsca postojowe zapewnić w liczbie podanej w pkt 4, przy czym za miejsce postojowe należy rozumieć również miejsce w garażu;
- 6) do powierzchni użytkowej, dla której określa się liczbę miejsc parkingowych nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych;
- 11) w przypadku różnego przeznaczenia terenu, albo różnej funkcji obiektu lub terenu łączna ilość miejsc postojowych powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia lub funkcji;
- 12) na terenie lokalizacji inwestycji, w szczególności usługowych przewidzieć miejsca przeznaczone dla rowerów i motorów w ilości stosownej do potrzeb oraz wyposażyć je w niezbędne urządzenia.

**§ 16.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) uzbrojenie terenów objętych planem w następujące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągową;
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej;
  - c) sieć gazową;
  - d) sieć elektroenergetyczną, telekomunikacyjną, teleinformatyczną;
  - e) innego uzbrojenia, jeśli zajdzie taka konieczność, w tym sieci kanalizacji deszczowej, pod warunkiem niekolidowania z ustalonym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) system zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną terenów budowlanych wymaga rozbudowy i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej na terenach objętych planem oraz budowy nowej infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację inwestycji celu publicznego, stanowiących infrastrukturę techniczną: sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linii elektroenergetycznych, oświetlenia, linii telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, sieci gazowych oraz innych przewiduje się głównie w pasach ciągów komunikacyjnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację odcinków sieci i potrzebnych urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych planem z wyłączeniem terenu lasu (IZL – załącznik nr 2 – Żarnowo Pierwsze), pod warunkiem, że jest to uzasadnione optymalizacją rozwiązań technicznych;
- 5) budowę, przebudowę oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej na podstawie planu w oparciu o przepisy odrębne oraz warunki techniczne wydane przez zarządcę sieci;
- 6) na obszarze planu dopuszcza się możliwość lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w §1 ust. 9 pkt 23 uchwały;
- 7) w zakresie zapotrzebowania w wodę:
  - a) pobór wody do potrzeb socjalno – bytowych z gminnych sieci wodociągowych istniejących i projektowanych, nowych lub po ich rozbudowie;
  - b) przewiduje się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej z włączeniem się do istniejącej sieci rozdzielczej;
  - c) średnicę nowo budowanej sieci wodociągowej nie mniejszą niż  $\varnothing$  90 mm;
  - d) parametry sieci wodociągowej dla ochrony przeciwpożarowej zgodnie z normami i przepisami odrębnymi;
  - e) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej, na terenach gdzie nie ma istniejącej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł;
  - f) dopuszczenie realizacji indywidualnych ujęć wody podziemnej, w szczególności do celów technologicznych i przeciwpożarowych oraz budowę zbiorników retencyjnych;
  - g) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- h) realizację sieci wodociągowej oraz podłączeń poszczególnych obiektów do gminnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach zarządcy sieci;
- 8) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
- a) odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych i przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) budowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej:
    - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min.  $\varnothing$  160 mm;
    - ciśnieniowej o średnicy kanałów min.  $\varnothing$  60 mm;
  - c) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów gminną siecią kanalizacji sanitarnej, gdzie nie ma możliwości budowy sieci, np.: oczyszczalnie ścieków, zbiorniki szczelne z wywożeniem do oczyszczalni ścieków);
  - d) sieci kanalizacji sanitarnej oraz podłączenia poszczególnych obiektów do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach zarządcy sieci;
- 9) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe z terenów: produkcyjnych, usługowych, składowych, dróg i placów wewnętrznych utwardzonych, parkingów, szczelnych powierzchni o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi, ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, w taki sposób, aby spełniały wymogi ochrony środowiska określone przepisach odrębnych;
  - b) wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu na własny, nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie, poprzez odpowiednie ukształtowanie terenu, zastosowanie rozwiązań technicznych, takich jak: mały zbiornik retencyjny, wykorzystanie wód deszczowych do celów gospodarczych, itp.;
  - c) zabrania się odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnie dróg;
  - d) wyklucza się możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów przyległych do drogi krajowej do rowów przydrożnych (oprócz spływu naturalnego) oraz na jezdnię drogi krajowej;
  - e) zabrania się odprowadzania wód opadowych z terenów przyległych do drogi krajowej do urządzeń sieci kanalizacji deszczowej służącej odwodnieniu drogi krajowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1P, 4P (załącznik nr 2 - Żarnowo Pierwsze) wyposażone są w sieć gazową – dopuszcza się jej rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowej sieci;
  - b) na pozostałych terenach objętych planem brak jest sieci gazowej oraz wyznaczonej strefy kontrolowanej – zaopatrzenie w gaz będzie możliwe, jeżeli zaistnieją techniczne warunki budowy sieci gazowej;
  - c) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
  - d) w pasie drogowym – w chodniku lub pasie zieleni, należy przewidzieć miejsce pod budowę sieci gazowej;
  - e) w planie budowy drogi zapewnić dla każdej z działek budowlanych możliwość przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci gazowej;
  - f) w przypadku budowy dróg sieć gazowa może być umieszczona w tzw. „kanałach zbiorowych technologicznych”;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych w oparciu o istniejące i projektowane linie średniego i niskiego napięcia oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV);
  - b) dopuszcza się wydzielenie terenów pod istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz zmiany ich lokalizacji w granicach terenów objętych planem, z wyjątkiem terenu lasu (1ZL – załącznik nr 2 – Żarnowo Pierwsze), pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
  - 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 zasilac zgodnie z warunkami technicznymi, określonymi w przepisach odrębnych;
  - e) dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną należy stosować zasilanie rezerwowe;
  - f) w przypadku budowy napowietrznej sieci elektroenergetycznej należy prowadzić ją w sposób ograniczający agresywność linii w terenie;
  - g) w pasach dróg przewidzieć rezerwę terenu pod kable SN, nn i oświetleniowe;
  - h) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustalić w oparciu o ustalenia planu w projektach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - i) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy dostosować je do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi oraz warunkami technicznymi;
  - j) usunięcie kolizji dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uziemień i powinno być realizowane zgodnie z przepisami szczególnymi na warunkach zarządcy sieci;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
  - b) ogrzewanie budynków w oparciu o własne indywidualne źródła energii;
  - c) preferuje się źródła ciepła niskoemisyjne i nieemisyjne, np. energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła, olej, gaz, pelet lub inne źródła ciepła spełniające wymagania przepisów odrębnych w szczególności zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
  - d) na budynkach dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji, o których mowa w §1 ust. 9 pkt 23, również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, ustalenia planu miejscowego nie zakazują lokalizacji takich instalacji;
- 13) w zakresie telekomunikacji:
- a) na obszarze objętym planem zlokalizowana jest infrastruktura telekomunikacyjna;
  - b) obsługę terenów przewiduje się z istniejących sieci telekomunikacyjnych oraz nowoprojektowanych;
  - c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na wszystkich terenach, jeżeli nie jest to sprzeczne z określonym w planie przeznaczeniem terenu, ani nie narusza ustalonych w planie zakazów lub ograniczeń;
  - d) obowiązują ustalenia §14 pkt 6 lit. b);
  - e) przeznaczenie terenu na cele zabudowy produkcyjnej, usługowej oraz na cele rolnicze, leśne nie jest sprzeczne z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f) przy projektowaniu uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi i normami;

- g) linie telekomunikacyjne w granicach planu projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;
  - h) wszystkie występujące kolizje z istniejącą siecią OPL należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, dostosować do nowych warunków zabudowy i zagospodarowania;
  - i) obsługę terenu w zakresie urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa, itp.) za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli ziemnych;
  - j) obsługę terenu w zakresie łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących i projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza granicami planu;
- 14) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie gminnymi przepisami porządkowymi oraz z przepisami odrębnymi;
  - b) zagospodarowanie odpadów przemysłowych należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
  - c) wszystkie odpady komunalne z terenu będą odbierane w sposób zorganizowany, na każdej działce budowlanej należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku stosownie do potrzeb obiektu;
  - d) obowiązek zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;
  - e) miejsca odbioru odpadów komunalnych (opróżnianie pojemników lub odbiór worków) muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb.

**§ 17.** Ustalenia dotyczące sposobu i terminu 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 planem, chyba, że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania;
- 2) zakazuje się, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych położonych na terenie budowy lub tymczasowych obiektów stanowiących ekspozyty wystawowe i namioty na terenach zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej;

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1P, 2P, 3P, 4P, 1U, 1R –5%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 2R, 1ZL, 1Wr, 1KD-GP, 2KD-GP, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 1KDW, 2KDW – 1%.

**§ 19.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym), tożsame:

- 1) z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami: 1KD-L, 2KD-L – drogi publiczne klasy lokalnej, gminne (załącznik nr 2 – Żarnowo Pierwsze);
- 2) z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem: 1KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej, gminna (załącznik nr 2 – Żarnowo Pierwsze);
- 3) w drogach, o których mowa wyżej ustala się przebieg szlaków turystycznych w formie np. szlaków pieszych, ścieżek rowerowych.

**§ 20.** W granicach opracowania planu ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, stanowiącego załącznik do uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXVI/330/17 z dnia 22 maja 2017 roku w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego zmienionej uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 roku (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 roku, poz. 2777, poz. 3270), tożsame:

- 1) z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem: 1KD-GP – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego, krajowa Nr 16 odc. Ełk – Augustów w granicach opracowania planu (załącznik nr 1 – Rutki Nowe);
- 2) z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem: 2KD-GP – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego, krajowa Nr 16 odc. Ełk – Augustów w granicach opracowania planu (załącznik nr 2 – Żarnowo Pierwsze);
- 3) z linią elektroenergetyczną SN 15kV (załącznik nr 2 – Żarnowo Pierwsze);
- 4) z liniami telekomunikacyjnymi, w tym sieci światłowodowej;

**§ 21.** W zakresie usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów z zachowaniem ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, a do granic działek przyległych i lasu zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi;
- 2) zaleca się stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w jednym ciągu komunikacyjnym;
- 3) kolorystyka obiektów budowlanych – tynki w nieagresywnych odcieniach: bieli, szarości, niebieskiego, brązu, żółtego lub wynikające z zastosowanych materiałów, takich jak: kamień, wyroby ceramiczne, drewno, szkło;
- 4) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji;
- 5) zaleca się, aby budynki znajdujące się na jednej działce posiadały zharmonizowaną kolorystykę;
- 6) zakazuje się wykańczania elewacji budynków wszelkimi odpadami ceramicznymi i szklanymi;
- 7) pokrycie dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów wyróżnionych na rysunku planu zawartymi w §22, §23, §24.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu**

**§ 22.** Dla terenów zabudowy produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P** o powierzchni 3,55 ha, **2P** o powierzchni 0,84 ha, **3P** o powierzchni 0,98 ha, **4P** o powierzchni 1,39 ha (załącznik nr 2 – Żarnowo Pierwsze), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe:

- tereny obiektów produkcyjnych wraz z budynkami i budowlami towarzyszącymi, o których mowa w §1 ust. 9 pkt 6;
- tereny przedsiębiorstw budowlanych, przetwórci, baz, składów, hurtowni, zespołów parkingów, w tym dla samochodów ciężarowych;
- tereny obiektów służących do magazynowania materiałów oraz wyprodukowanych artykułów;
- tereny obiektów usługowych (w tym: sklepy przyzakładowe o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>);
- tereny obiektów administracyjnych (w tym: administracyjno – biurowych, sanitarnych, socjalnych, badawczo – rozwojowych);
- tereny obiektów i urządzeń obsługi technicznej i technologicznej;

- tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z przeznaczeniem terenu – obowiązuje §1 ust. 9 pkt 16 i §14 pkt 6 lit. b i technologicznej;
  - na terenie oznaczonym symbolem 1P – adaptuje się działalność gospodarczą w zakresie przetwarzania odpadów zgodnie z decyzją znak: DOS-II.7244.10.2015 Marszałka Województwa Podlaskiego z dnia 30 listopada 2015 roku i decyzją znak: OS.6224.4.2015 Starosty Augustowskiego z dnia 27 października 2015 roku i dopuszcza się jej dalsze użytkowanie oraz rozbudowę zgodnie z planem i przepisami odrębnymi;
- b) na terenach, o których mowa wyżej dopuszcza się:
- zabudowę rzemieślniczą (działalność o charakterze drobnej wytwórczości, małego zakładu produkcyjnego prowadzonego przez wytwórcę, który wytwarza własne wyroby, stanowiące już efekt finalny);
  - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kV wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w granicach terenu;
  - mikroinstalacje, o których mowa w §1 ust. 9 pkt 23;
  - stacje paliw i gazu;
  - parkingi samochodowe na potrzeby planowanych i już zrealizowanych przedsięwzięć, w tym dla samochodów ciężarowych;
  - zielen urządzoną towarzyszącą obiektom budowlanym, o której mowa w §1 ust. 9 pkt 20, małą architekturę;
  - lokalizację tymczasowych obiektów stanowiących eksponaty wystawowe oraz namiotów związanych z wystawami, targami, itp.;
- 2) adaptuje się istniejącą zabudowę produkcyjną wraz z infrastrukturą techniczną i technologiczną zakładów oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz budowę nowych obiektów, urządzeń i infrastruktury technicznej i technologicznej zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;
- 3) dopuszcza się likwidację istniejących elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia zgodnej z ustaleniami planu obsługi terenu dla istniejących i projektowanych obiektów;
- 4) zakaz realizacji obiektów mieszkalnych wolno stojących, z wyjątkiem dopuszczenia w obiekcie usługowym lokalu mieszkalnego słuźbowego dla pracownika dozoru technicznego i kierowców, o powierzchni wynikającej z zapotrzebowania (ustalanej w projekcie budowlanym);
- 5) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych;
- 6) zakaz przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, z zastrzeżeniem §14 pkt 4;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §8 pkt 2, 3;
- 8) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – obowiązują ustalenia §14;
- 9) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, dopuszczenie ich przebudowy, rozbudowy lub budowy nowych;
- 10) wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu:
- 1P – z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L i z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-D;
  - 2P – z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L;
  - 3P, 4P – z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-L;



- b) zakaz tworzenia zjazdów z drogi krajowej głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-GP na tereny oznaczone symbolami 2P, 3P, 4P;
  - c) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych do parkowania miejsc na własnych działkach w ilości określonej w §15 pkt 4, z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów;
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% z uwzględnieniem lit. h, i;
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,50;
  - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,10;
  - g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50% z uwzględnieniem lit. i;
  - h) wyodrębnione na rysunku planu tereny oznaczone symbolami: 1P i 1ZL (zlokalizowane na działkach o numerach ewidencyjnych 637, 640 i 641) stanowią teren jednego zakładu produkcyjnego, są ze sobą technologicznie i funkcjonalnie powiązane, przy obliczaniu powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się uwzględnienie istniejącego lasu w bilansie powierzchni biologicznie czynnej;
  - i) wyodrębnione na rysunku planu tereny oznaczone symbolami: 3P i 4P stanowią jeden zakład produkcyjny i są ze sobą technologicznie i funkcjonalnie powiązane, dopuszcza się przy sporządzaniu bilansu maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej rozpatrywać łącznie oba tereny;
- 11) warunki kształtowania budynków oraz budynków i budowli towarzyszących:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynków produkcyjnych – 12 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, dopuszczalne podpiwniczenie;
    - budynków przetwórstwa (w tym: mieszalnie, zbiorniki i inne) – 25,00 m liczba kondygnacji do ustalenia w projekcie budowlanym w zależności od: technologii, wyposażenia wewnętrznego, konstrukcji budynku itp.;
    - budynków przetwórstwa budowlanego, magazynów, wiat magazynowych, budynków socjalnych, administracyjnych, obiektów badawczo – rozwojowych (w tym: inowacyjnych), administracyjno – biurowych, sanitarnych, socjalnych oraz pozostałych niezbędnych do prowadzenia produkcji i przetwórstwa niewymienione w tiret drugim – 12 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, dopuszczalne podpiwniczenie;
  - b) dopuszcza się dominanty przestrzenne w formie: wieży, masztu o charakterze technicznym, słupa, komina, silosu, obudowy urządzeń technicznych i technologicznych – do wysokości 30 m, wyłącznie związane z przeznaczeniem podstawowym terenu;
  - c) odległość obiektów lub urządzeń, o których mowa w lit. b od krawędzi jezdni drogi krajowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-GP nie powinna być mniejsza niż jego zakładana wysokość, optymalnie wysokość ta powinna wynosić półtorakrotność wysokości konstrukcji nośnej do przyległej do niego drogi krajowej;
  - d) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 15<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, a w przypadkach wynikających z funkcji, konstrukcji, kształtu lub rodzaju obiektu dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia w przedziale 0<sup>0</sup> ÷ 35<sup>0</sup>;
    - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich – obowiązuje §1 ust. 9 pkt 8;
    - przy sytuowaniu na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy należy elementy te wycofać w stosunku do elewacji budynku o min. 2 m;
  - e) zaleca się stosowanie pokryć dachów budynków w odcieniach brązu, czerwieni, szarości i niebieskiego;
  - f) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: turkusowego, seledynowego, fioletowego, żółtego, różowego, itp.;

- g) materiały i kolorystyka elewacji – obowiązują ustalenia §21 pkt 3, 4, 5 i 6;
- h) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych;
- 12) w architekturze budynków należy wykorzystywać współczesne technologie przemysłowe bez ograniczeń konstrukcyjnych i elewacyjnych, w dostosowaniu do wymogów technologicznych i funkcjonalnych budynków;
- 13) obiekty małej architektury powinny spełniać następujące wymagania: obiekty parterowe, o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: od 15<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>; kolorystyka ujednolicona lub zbliżona do obiektów przeznaczenia podstawowego;
- 14) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – obowiązują ustalenia §17;
- 15) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – obowiązują ustalenia §13;
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy produkcyjnej – 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy usługowej, zabudowy rzemieślniczej – 2000 m<sup>2</sup>;
  - c) dla zabudowy składowo – magazynowej – 5000 m<sup>2</sup>;
  - d) parkingu samochodowego – 2000 m<sup>2</sup>;
- 17) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż normatywy ustalone wyżej dla poszczególnej zabudowy w przypadku:
  - a) lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;
  - b) działki wynikowej powstałej, w wyniku podziału, przy czym działka wynikowa może mieć powierzchnię mniejszą: o 25% dotyczy terenu: 1P, 3P, 4P i o 10% dla terenu 2P, niż normatywy ustalone dla jednej działki budowlanej w pkt 16;
  - c) jeżeli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane przepisami planu;
- 18) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) dla zabudowy produkcyjnej – 30 m;
  - b) dla zabudowy usługowej, zabudowie rzemieślniczej – 25 m;
  - c) dla zabudowy składowo – magazynowej – 35 m;
  - d) dla parkingu samochodowego – nie ustala się;
- 19) nakazuje się uwzględnienie przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z pasem technologicznym szerokości 15 m (po 7,5 m po obu stronach osi linii elektroenergetycznej, wyznaczającej środek konstrukcji wsporczych), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §14 pkt 8, 9 i 10 uchwały;
- 20) zakazuje się lokalizowania instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych;
- 21) w przypadku odkrycia w trakcie wykonywania jakichkolwiek robót ziemnych, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkiem, inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe to wójta gminy.

**§ 23.** Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U** o powierzchni 1,90 ha (załącznik nr 1 – Rutki Nowe), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - teren zabudowy usługowej wraz z budynkami i obiektami towarzyszącymi, o których mowa w §1 ust. 9 pkt 6;

- teren przetwórci rolno – spożywczych;
- teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z przeznaczeniem terenu – obowiązuje §1 ust. 9 pkt 16 i §14 pkt 6 lit. b i technologicznej;
- teren zieleni izolacyjnej – lokalizacja zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje §1 ust. 9 pkt 19;

b) na terenie, o którym mowa wyżej dopuszcza się:

- budynki do prowadzenia działalności rzemieślniczej (działalność o charakterze drobnej wytwórczości, małego zakładu produkcyjnego prowadzonego przez wytwórcę, który wytwarza własne wyroby stanowiące już efekt finalny) lub nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej;
- budynki administracyjne, administracyjno – biurowe, sanitarne, socjalne, badawczo – rozwojowe i innowacyjne);
- stację paliw i gazu;
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kV wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w granicach terenu;
- mikroinstalacje, o których mowa w §1 ust. 9 pkt 23;
- zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom budowlanym, o której mowa w §1 ust. 9 pkt 20, małą architekturę;
- tymczasowe obiekty stanowiące eksponaty wystawowe oraz namioty związane z wystawami, targami, itp.;

c) dopuszcza się realizację funkcji mieszkalnej dla właściciela lub mieszkania służbowego związanego z funkcjonowaniem, obsługą, dla kierowców i dozorem terenu:

- wbudowanego w budynek o przeznaczeniu określonym w pkt 1 lit. a tiret pierwsze i drugie o powierzchni użytkowej do 200 m<sup>2</sup> lub
- w formie budynku wolno stojącego z garażem oraz budynku gospodarczego o łącznej całkowitej powierzchni zabudowy do 300 m<sup>2</sup> na działce o powierzchni min. 1,00 ha z zabudową, o której mowa w pkt 1 litera a tiret pierwsze i drugie bez wydzielenia działki w terenie;

2) w pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się lokalizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §8 pkt 2;

5) wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

a) obsługa komunikacyjna:

- poprzez projektowany zjazd publiczny z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-GP na projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW, na lokalizację zjazdu wymagana jest zgoda zarządcy drogi;
- wzdłuż drogi 1KD-GP poza jej pasem drogowym zaprojektowano drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW do obsługi terenu i usytuowania sieci infrastruktury technicznej;

b) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w §15 pkt 4, z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów;

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30%;

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,50;

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,10;

f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

## 6) warunki kształtowania budynków oraz budynków i budowli towarzyszących:

## a) maksymalna wysokość:

- budynków: usługowych, produkcyjnych (z nieuciążliwą działalnością), rzemieślniczych, małego zakładu produkcyjnego, administracyjnych, administracyjno – biurowych, sanitarnych, socjalnych, badawczo – rozwojowych i innowacyjnych, przetwórci rolno – spożywczych – 12,00 m, lecz nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne (w tym: poddasze użytkowe) z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- budynków i obiektów towarzyszących, o których mowa w §1 ust. 9 pkt 6 – 12,00 m, lecz nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne (w tym: poddasze użytkowe) z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- dopuszcza się inną wysokość budynków w przypadkach, gdy wynika ona z technologii zakładu lub prowadzonej produkcji, lecz nie więcej niż 14 m;
- budynku mieszkalnego, o którym mowa w pkt 2 lit .c tiret drugie – 10 m lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne (w tym: poddasze użytkowe) z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- budynku gospodarczego lub garażu, o których mowa w pkt 2 lit. c tiret drugie – 8 m, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne (w tym: poddasze użytkowe) z dopuszczeniem podpiwniczenia;

## b) dopuszcza się dominanty przestrzenne w formie: wieży, masztu o charakterze technicznym, słupa, komina, silosu, obudowy urządzeń technicznych i technologicznych – do wysokości 30 m, wyłącznie związane z przeznaczeniem podstawowym terenu;

## c) odległość obiektów lub urządzeń, o których mowa w lit. b od krawędzi jezdni drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-GP nie powinna być mniejsza niż jego zakładana wysokość, optymalnie wysokość to powinna wynosić półtorakrotność wysokości konstrukcji nośnej do drogi 1KD-GP;

## d) forma dachów i ukształtowanie połaci dachowych:

- dachy na budynkach: usługowych, produkcyjnych (z nieuciążliwą działalnością), rzemieślniczych, małego zakładu produkcyjnego, administracyjnych, administracyjno – biurowych, sanitarnych, socjalnych, badawczo – rozwojowych i innowacyjnych, przetwórci rolno – spożywczych – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od  $15^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ , a w przypadkach wynikających z funkcji, konstrukcji, kształtu lub rodzaju obiektu dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia w przedziale  $0^{\circ} \div 35^{\circ}$ ;
- budynków i obiektów towarzyszących, o których mowa w §1 ust. 9 pkt 6 – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od  $15^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ , a w przypadkach wynikających z funkcji, konstrukcji, kształtu lub rodzaju obiektu dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia w przedziale  $0^{\circ} \div 35^{\circ}$ ;
- dachy na budynku mieszkalnym, budynku gospodarczym, garażu – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od  $15^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich (§1 ust. 9 pkt 8) na budynkach o których mowa w tiret pierwsze i drugie oraz na garażu;
- przy sytuowaniu na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy należy elementy te wycofać w stosunku do elewacji budynku o min. 2 m;

## e) zaleca się, aby główne kalenice dachów budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego projektować prostopadle do granicy z działką nr ew. 5;

## f) ustala się stosowanie pokryć dachów budynków w odcieniach: brązu, czerwieni, szarości;

## g) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, żółtego, różowego, itp.;

## h) materiały i kolorystyka elewacji – obowiązują ustalenia §21 pkt: 3, 4, 5 i 6;

## i) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych;

- 7) w architekturze budynków należy wykorzystywać współczesne technologie przemysłowe bez ograniczeń konstrukcyjnych i elewacyjnych, w dostosowaniu do wymogów technologicznych i funkcjonalnych budynków;
- 8) obiekty małej architektury powinny spełniać następujące wymagania: obiekty parterowe, o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: od 15<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>; kolorystyka ujednolicona lub zbliżona do obiektów przeznaczenia podstawowego;
- 9) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – obowiązują ustalenia §17;
- 10) warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem obowiązują ustalenia §13;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej (z nieuciążliwą działalnością), zabudowy rzemieślniczej – 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) dla przetwórci rolno – spożywczych – 5000 m<sup>2</sup>;
- 12) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż normatywy ustalone wyżej dla poszczególnych zabudowy, w przypadku:
  - a) lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;
  - b) działki wynikowej powstałej, w wyniku podziału, przy czym działka wynikowa może mieć powierzchnię mniejszą o 15% niż normatywy ustalone dla jednej działki budowlanej w pkt 11;
  - c) jeżeli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane przepisami niniejszego planu;
- 13) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) dla zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej (z nieuciążliwą działalnością), zabudowy rzemieślniczej – 25 m;
  - b) dla zabudowy przetwórci rolno – spożywczych – 30 m.

**§ 24.** Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R** o powierzchni 1,72 ha, **2R** o powierzchni 0,01 ha (załącznik nr 1 – Rutki Nowe), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe: tereny rolnicze, stanowiące grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - b) na terenie 1R dopuszcza się:
    - zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (t.j. budynku mieszkalnego, budynków gospodarstw rolniczych, w tym budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej, przetwórstwu rolno - spożywczemu, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogami dojazdowymi do gruntów rolnych) – lokalizacja zabudowy wyłącznie w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz poza granicami obszaru systemu przyrodniczego gminy – zgodnie z rysunkiem planu;
    - możliwość świadczenia usług agroturystycznych;
    - wewnętrzną komunikacyjną, drogi wewnętrzne – dojazd do istniejącego rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Wr;
    - zieleń urządzoną towarzyszącą obiektom budowlanym, o której mowa w §1 ust. 9 pkt 20;
    - infrastrukturę techniczną;
    - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kV, strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w granicach terenu;
    - mikroinstalacje, o których mowa w §1 ust. 9 pkt 23;

- obiekty małej architektury związane z przeznaczeniem terenu;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych – obowiązuje §17;
- 3) chów i hodowla o obsadzie nie więcej niż 40DJP – prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się na dachach i elewacjach budynków montaż mikroinstalacji, urządzeń i innych elementów infrastruktury związanych z konwersją energii promieniowania słonecznego na ciepło lub energię elektryczną (np. ogniwa fotowoltaiczne i kolektory słoneczne) o mocy do 40kW;
- 5) obiekty małej architektury powinny spełniać następujące wymagania: obiekty parterowe, o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: od 15<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>; kolorystyka ujednolicona lub zbliżona do obiektów przeznaczenia podstawowego;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §8 pkt 2;
- 7) wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów:
  - a) obsługa komunikacyjna – poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW i 2KDW, mające powiązanie z drogą publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD-GP;
  - b) liczba miejsc parkingowych – zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w §15 pkt 4 lit. a;
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego;
- 8) warunki kształtowania zabudowy zagrodowej:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynek mieszkalny – 12,00 m; nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne (w tym: poddasze użytkowe), z dopuszczeniem podpiwniczenia;
    - budynki gospodarcze, inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, garażowe – 10,00 m; nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne (w tym: poddasze użytkowe), z dopuszczeniem podpiwniczenia;
    - szklarnie, ogrody zimowe – 8 m;
    - altany, wiaty rekreacyjne lub gospodarcze – 6 m;
  - b) dla silosów, zbiorników w uzasadnionych przypadkach podyktowanych względami konstrukcyjnymi, technologicznymi lub materiałowymi dopuszcza się wysokość wynikającą z technologii – do ustalenia na etapie projektu budowlanego, ale nie więcej niż 25 m;
  - c) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynku mieszkalnego – dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia w przedziale: od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
    - budynków gospodarczych, inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, garażowych, altan, wiat rekreacyjnych lub gospodarczych – dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 15<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich – obowiązuje §1 ust 9 pkt 8 i dachów wielospadowych;
    - szklarni, ogrodów zimowych – formy i kształtu dachu nie ustala się;
  - d) ustala się stosowanie pokryć dachów budynków w odcieniach: brązu, czerwieni, szarości;
  - e) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, żółtego, różowego, itp.;
  - f) materiały i kolorystyka elewacji:
    - obowiązują ustalenia §21 pkt: 3, 4, 5 i 6;

- zakazuje się wykańczania elewacji budynków wszelkimi odpadami ceramicznymi i szklanymi;

- 9) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – obowiązują ustalenia §17;
- 10) zakaz lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego;
- 11) pozostałe ustalenia:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1,72 ha;
  - b) dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż ustalono wyżej w przypadku lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej lub drogi wewnętrznej służącej do dojazdu do rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Wr;
  - c) minimalna szerokość frontu działki – 70 m;
- 12) w przypadku odkrycia w trakcie wykonywania jakichkolwiek robót ziemnych, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe to wójta gminy.

§ 25. Dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZL** o powierzchni 0,4433 ha (załącznik nr 2 – Żarnowo Pierwsze), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren lasu – zachowanie istniejącego stanu;
  - b) na terenie, o których mowa wyżej dopuszcza się: drogi leśne, miejsca składowania drewna, parkingi leśne i urządzenia turystyczne i inne według przepisów odrębnych;
- 2) warunki kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych;
  - b) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b);
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – nie określa się;
  - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 90%.
- 3) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-D poprzez komunikację wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem 1P;
- 4) w przypadku odkrycia w trakcie wykonywania jakichkolwiek robót, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe to wójta gminy.

§ 26. Dla terenu rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1Wr** o powierzchni 0,07 ha (załącznik nr 1 – Rutki Nowe), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren rowu melioracyjnego;
  - b) na terenie, o którym mowa wyżej dopuszcza się infrastrukturę techniczną, przepusty i inne urządzenia dopuszczone ustawą Prawo wodne;
- 2) obsługę komunikacyjną rowu ustala się poprzez drogę wewnętrzną lub komunikację wewnętrzną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, powiązanego z drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolami: 1KDW i 2KDW i z drogą publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczoną symbolem 1KD-GP;
- 3) zachowanie ciągłości i drożności rowu melioracyjnego, jego funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakazuje się zmiany jego przebiegu;
- 4) zakaz uszkodzania brzegów rowu i zaśmiecania;

- 5) zakaz grodzenia rowu poprzecznie, w sposób uniemożliwiający swobodny przepływ wody;
- 6) zachowanie rowu melioracyjnego jako otwartego, dopuszcza się miejscowe przykrycie fragmentu rowu, w przypadku konieczności wykonania przejazdu lub przejścia nad rowem;
- 7) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu regulacji związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną;

§ 27. Dla terenów drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-GP** o powierzchni 0,36 ha (załącznik nr 1 – Rutki Nowe i **2KD-GP** o powierzchni 0,51 ha (załącznik nr 2 – Żarnowo Pierwsze) - dla odcinków w granicach opracowania planu, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego nr 16 (Dolna Grupa – Grudziądz – Iława – Ostróda – Olsztyn – Mrągowo – Ełk – Augustów – Pomorze – Poćkuny – Ogrodniki – Granica Państwa), krajowa, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu – obszar inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami §20 pkt 1 i 2 uchwały;
- 2) wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie: GP;
- 3) zjazd publiczny na działkę nr ew. 4 położoną w miejscowości Rutki Nowe (załącznik nr 1 – Rutki Nowe), na zjazd wymagana jest zgoda zarządcy drogi;
- 4) przewidywane wyposażenie techniczne drogi, w zależności od potrzeb:
  - a) urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę;
  - b) urządzenia oświetleniowe;
  - c) obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu;
  - d) urządzenia techniczne drogi;
  - e) kanały technologiczne drogi;
  - f) infrastruktura techniczna w pasie drogowym niezwiązana z drogą;
- 5) umieszczenie w pasie drogowym kanału technologicznego nie może naruszać elementów technicznych drogi oraz nie może powodować ani przyczyniać się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego albo zmniejszenia wartości użytkowej drogi;
- 6) umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, nie może naruszać elementów technicznych drogi oraz nie może przyczyniać się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu albo zmniejszenia wartości użytkowej drogi, a także nie może wpływać negatywnie na system korzeniowy drzew rosnących w pasie drogowym;
- 7) obiekty budowlane oraz infrastruktura techniczna powinny być lokalizowane w odległościach od drogi określonych, m.in. w przepisach o drogach publicznych.

§ 28. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L** o powierzchni 0,22 ha, **2KD-L** o powierzchni 0,20 ha (załącznik nr 2 – Żarnowo Pierwsze) dla odcinków w granicach opracowania planu, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy lokalnej, gminne – obszar inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zgodnie z ustaleniami §19 pkt 2 uchwały;
- 2) wymagania techniczne i użytkowe w klasie lokalnej – L;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) przewidywane wyposażenie techniczne drogi, w zależności od potrzeb:
  - a) jezdnia – minimalna szerokość – 5,00 m;
  - b) chodniki;
  - c) zieleni;
  - d) urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę;
  - e) urządzenia oświetleniowe;



- f) obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu;
  - g) urządzenia techniczne drogi;
  - h) kanały technologiczne drogi;
  - i) infrastruktura techniczna w pasie drogowym niezwiązana z drogą;
- 5) umieszczenie w pasie drogowym kanału technologicznego nie może naruszać elementów technicznych drogi oraz nie może powodować ani przyczyniać się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego albo zmniejszenia wartości użytkowej drogi;
- 6) umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, nie może naruszać elementów technicznych drogi oraz nie może przyczyniać się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu albo zmniejszenia wartości użytkowej drogi, a także nie może wpływać negatywnie na system korzeniowy drzew rosnących w pasie drogowym;
- 7) obiekty budowlane oraz infrastruktura techniczna powinny być lokalizowane w odległościach od drogi określonych, m.in. w przepisach o drogach publicznych.

**§ 29.** Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-D** o powierzchni 0,17 ha (załącznik nr 2 – Żarnowo Pierwsze) w granicach opracowania planu, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy dojazdowej, gminna – obszar inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zgodnie z ustaleniami §19 pkt 2 uchwały;
- 2) wymagania techniczne i użytkowe w klasie dojazdowej – D;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) przewidywane wyposażenie techniczne drogi, w zależności od potrzeb:
  - a) jezdnia – minimalna szerokość – 5,00 m;
  - b) chodniki;
  - c) zieleni;
  - d) urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę;
  - e) urządzenia oświetleniowe;
  - f) obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu;
  - g) urządzenia techniczne drogi;
  - h) kanały technologiczne drogi;
  - i) infrastruktura techniczna w pasie drogowym niezwiązana z drogą;
- 5) umieszczenie w pasie drogowym kanału technologicznego nie może naruszać elementów technicznych drogi oraz nie może powodować ani przyczyniać się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego albo zmniejszenia wartości użytkowej drogi;
- 6) umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, nie może naruszać elementów technicznych drogi oraz nie może przyczyniać się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu albo zmniejszenia wartości użytkowej drogi, a także nie może wpływać negatywnie na system korzeniowy drzew rosnących w pasie drogowym;
- 7) obiekty budowlane oraz infrastruktura techniczna powinny być lokalizowane w odległościach od drogi określonych, m.in. w przepisach o drogach publicznych.

**§ 30.** Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW** o powierzchni 0,13 ha i **2KDW** o powierzchni 0,12 ha (załącznik nr 1 – Rutki Nowe) w granicach opracowania planu, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe: drogi wewnętrzne;

- b) uzupełniające: chodnik (dopuszcza się jendnostronny), zielen izolacyjna, infrastruktura techniczna, urządzenia odwadniające, obiekty małej architektury;
- 2) drogi zakończone placem do zawracania samochodów o wymiarach dla drogi:
- a) 1KDW – 12,50 m x 16,00 m;
  - b) 2KDW – 12,50 m x 12,50 m;
- 3) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - 1KDW – 10 m,
    - 2KDW – 8 m,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
  - c) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 6 m;
  - d) jezdnia szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;
- 4) nakazuje się dostosowanie dróg do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie poruszających się na wózkach.

**§ 31.** Dla wyżej wymienionych terenów obowiązują właściwe ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 i 4 niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej**

**§ 32.** Ustalenia dotyczące przepisów ochrony przeciwpożarowej:

- 1) zabudowę należy projektować, realizować i użytkować zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w projektach budowlanych uwzględnić wymagania ochrony przeciwpożarowej, w szczególności zapewnić jednostkom ratowniczo – gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na obszarze objętym planem nakazuje się zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) istniejąca i projektowana komunikacja, w tym drogi pożarowe, powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej;

**§ 33.** Ustalenia w zakresie przepisów o obronie cywilnej:

- 1) przygotowanie budowli ochronnych dla ludności – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obrony cywilnej;
- 2) układ dróg powinien spełniać warunki przepisów odrębnych oraz posiadać:
  - a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie;
  - b) połączenie z traktami przelotowymi, zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
  - c) wyznaczone bezpieczne trasy przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi;
  - d) stacje transformatorowe należy dostosować do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

**Rozdział 5.**  
**Ustalenia końcowe**

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Augustów.

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

**Przewodnicząca Rady Gminy**  
*Ewa Frąckiewicz*

## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów

Niniejszy projekt planu został sporządzony w wykonaniu uchwały nr V/73/2019 Rady Gminy Augustów z dnia 29 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów.

W trakcie procedury na etapie rozpatrywania uwag złożonych do projektu planu podjęto decyzję o wyłączeniu z granic opracowania obszaru wskazanego w załączniku nr 1, nr 2 i nr 3 do uchwały j.w.

Obszary wskazane w załączniku nr 1 i nr 2 będą przedmiotem ponownej procedury, natomiast teren planowanych usług – załącznik nr 2 nie uzyskał uzgodnienia organu w zakresie dostępu do drogi z GDDKiA w Białymstoku. W związku z powyższym dokonano zmiany uchwały w zakresie obszaru opracowania planu.

Podstawą prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów jest:

- 1) uchwała uchwała nr V/73/2019 Rady Gminy Augustów z dnia 29 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów wraz ze zmianą dot. granic obszaru opracowania planu;
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów, uchwalone uchwałą Nr XIII/100/2016 Rady Gminy Augustów z dnia 30 czerwca 2016 roku.

**Art. 15.** ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem wraz z uzasadnieniem.

Integralną częścią do uchwały w sprawie planu miejscowego jest rysunek planu stanowiący załączniki: nr 1, nr 2 oraz:

- 1) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 12,6233 ha w granicach określonych na rysunku planu (załączniki nr 1, nr 2).

Plan został sporządzony, m.in. w celu stworzenia warunków sprzyjających lokowaniu przedsięwzięć gospodarczych oraz pobudzeniu i wspieraniu inwestycji, zgodnie z polityką rozwoju Gminy Augustów poprzez:

- 1) zwiększenie terenów inwestycyjnych związanych z rozwojem gospodarczym gminy;
- 2) rozwój innowacyjnych, wysokich technologii mających wpływ na rozwój przedsiębiorczości;
- 3) rozwój sektora nowoczesnych usług, w tym: usług badawczo – inowacyjno – rozwojowych;
- 4) stworzenie warunków do rozwoju funkcji produkcyjnej, usługowej i rolniczej.

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) ustalenie zasad kształtowania zabudowy i form ochrony terenów, w tym: określenie zagospodarowania terenów z uwzględnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przeznaczonych pod różne rodzaje zabudowy wraz z systemami komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) kształtowanie ładu przestrzennego w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym i kulturowym;

## 5) Łagodzenie konfliktów przestrzennych.

Porównanie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Augustów z przewidywanymi rozwiązaniami zamierzonymi do wprowadzenia w planie zagospodarowania przestrzennego, potwierdza ich wzajemną zgodność i wykazuje, że plan będzie realizował kierunki rozwoju gminy i kształtował obszar w zakresie struktury przestrzennej – zgodnie z kierunkami i polityką zawartą w Studium.

Uchwalenie planu spowoduje realizację oczekiwań właścicieli nieruchomości, co do kierunków i zasad zagospodarowania i przeznaczenia terenu, jak też do wzrostu wartości nieruchomości. Sporządzenie planu jest celowe i uzasadnione, jak również zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Zgodnie z art. 27 sporządzenie planu miejscowego następuje w takim trybie, jakim jest on uchwalany. Plan zawiera pełny zakres rozstrzygnięć i ustaleń określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 poz. 283, ze zm.).

Projekt planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu został udostępniony do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

Projekt miejscowego planu (bez załącznika nr 3 – Janówka, który nie uzyskał uzgodnienia z GDDKiA w Białymstoku) wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 czerwca 2020 roku do 3 lipca 2020 roku. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 20 lipca 2020 roku (włącznie).

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 3 lipca 2020 roku, w siedzibie Urzędu Gminy w Augustowie.

Do niniejszego planu w wyznaczonym terminie złożono 2 wielowątkowe uwagi, które zostały w ustawowym terminie rozpatrzone przez Wójta Gminy Augustów. Dotyczyły one dwóch obszarów położonych w Mazurkach i Janówce, które zostały wyłączone z granic opracowania planu i wskazane do ponownej procedury. Do pozostałych obszarów pozostających w granicach opracowania: Rutki Nowe i Żarnowo Pierwsze nie wniesiono uwag.

Ponadto Wójt Gminy Augustów nie dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych obecnej kadencji.

Rada Gminy Augustów nie podjęła uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Augustów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Augustów.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów uchwalone uchwałą nr XIII/100/2016 Rady Gminy Augustów z dnia 30 czerwca 2016 roku pozostaje w obrocie prawnym.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów” są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów.

Uchwalenie planu jest celowe, uzasadnione oraz zgodne z kierunkami i polityką rozwoju Gminy Augustów. Ponadto plan miejscowy stworzy podstawę do wydawania decyzji administracyjnych, m.in. o pozwoleniu na budowę w jego obszarze, a co za tym idzie zapewni utrzymanie ładu przestrzennego oraz skróci proces inwestycyjny.

W wyniku realizacji planu do budżetu gminy wpłyną dodatkowe dochody z tytułu podatku oraz opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

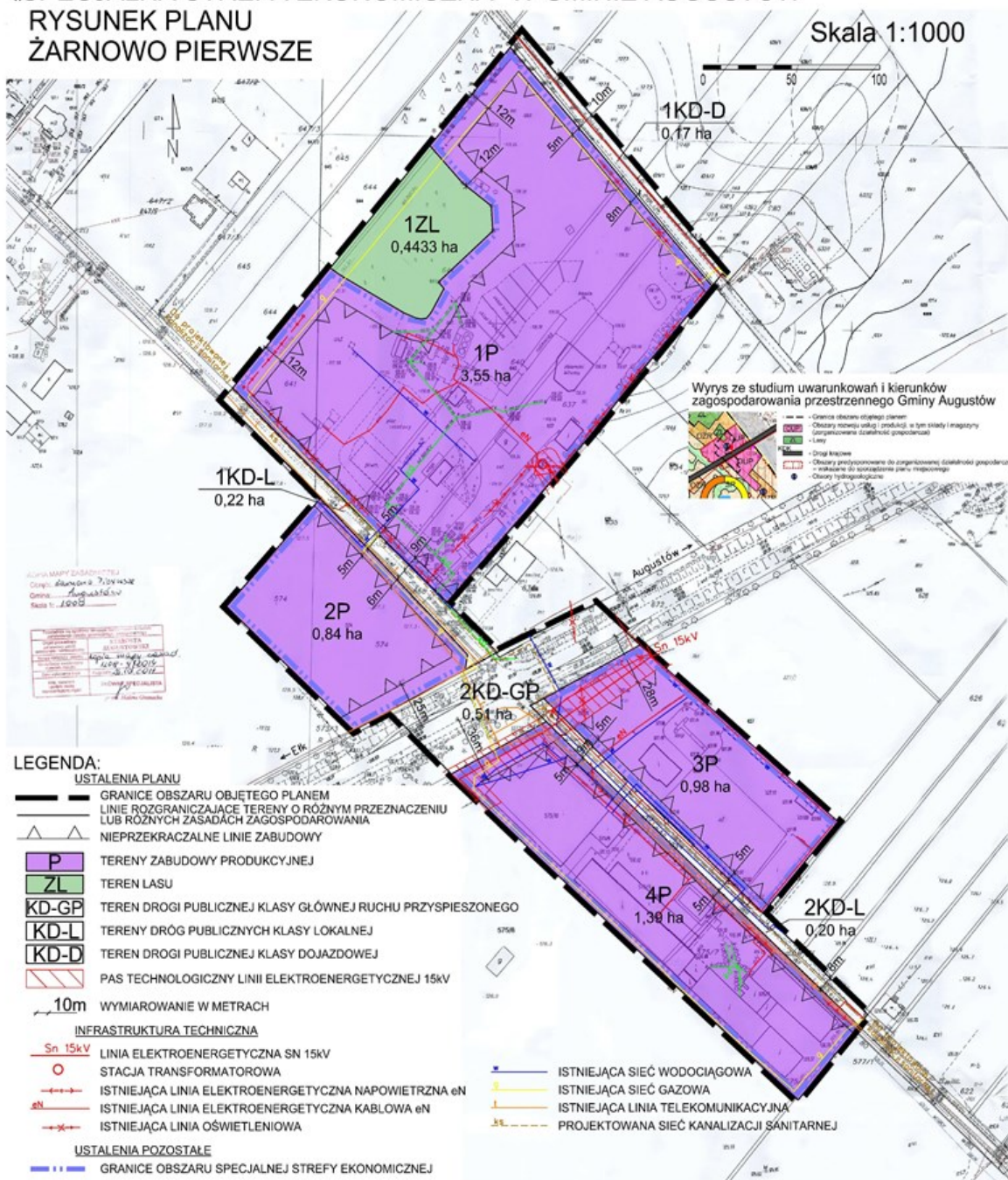
Szczegółowy zakres ponoszonych w przyszłości wydatków został określony w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów sporządzonej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu przestrzennego na etapie sporządzenia planu.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/162/2020  
 Rady Gminy Augustów  
 z dnia 15 września 2020 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN.  
 „SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA” W GMINIE AUGUSTÓW  
 RYSUNEK PLANU  
 ŻARNOWO PIERWSZE**

Skala 1:1000





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/162/2020  
Rady Gminy Augustów  
z dnia 15 września 2020 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

#### **O SPOSOBIE ROZPATRZENIA ZGŁOSZONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. „SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA” W GMINIE AUGUSTÓW**

Projekt miejscowego planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko sporządzonej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 czerwca 2020 roku do 3 lipca 2020 roku. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 20 lipca 2020 roku (włącznie). Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 3 lipca 2020 roku, w siedzibie Urzędu Gminy w Augustowie. Do niniejszego planu w wyznaczonym terminie nie złożono uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII/162/2020

Rady Gminy Augustów

z dnia 15 września 2020 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE**

### **O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, poz. 1086) stwierdza się, że na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych Gminy Augustów z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

W przypadku niniejszego planu Gmina Augustów ponosić będzie koszty związane z:

- wykupem terenu i budową drogi wraz z oświetleniem oznaczonej symbolem 1KD-D w Żarnowie Pierwszym – w latach 2020 – 2030
- oraz
- budową sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenie oznaczonym symbolem 1KDW w Rutkach Nowych – w latach 2020 – 2030;
- budową kanalizacji sanitarnej w Żarnowie Pierwszym na terenach oznaczonych: 1KD-L, 2KD-GP, 2KD-L – w latach 2020 – 2030.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określa Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz uchwalone przez Radę Gminy Augustów: strategie, plany i programy.