DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 6 sierpnia 2026 r.

Poz. 3126

Podpisany przez:
Dorota Tadaj
Data: 06.08.2026 14:18:44

UCHWAŁA NR XXVI/277/26
RADY MIEJSKIEJ W AUGUSTOWIE

z dnia 4 sierpnia 2026 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych częściowo w rejonie rzeki Netty i jeziora Necko oraz częściowo w rejonie Al. Kard. Wyszyńskiego, ulicy Sportowej, Tytoniowej, Zdrojowej, Hotelowej, M. Konopnickiej, Letniskowej, Zacisze, Nadrzecznej, Mostowej, Szpitalnej, Zarzecze, Partyzantów, zwanego "Al. Kard. Wyszyńskiego - Strefa "A" - jezioro Necko"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662; zm.: Dz. U. z 2026 r. poz. 912), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781 i poz. 912), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Augustowie Nr XLV/439/18 z dnia 21 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych częściowo w rejonie rzeki Netty i jeziora Necko oraz częściowo w rejonie Al. Kard. Wyszyńskiego, ulicy Sportowej, Tytoniowej, Zdrojowej, Hotelowej, M. Konopnickiej, Letniskowej, Zacisze, Nadrzecznej, Mostowej, Szpitalnej, Zarzecze, Partyzantów, zwanego "Al. Kard. Wyszyńskiego - Strefa "A" - jezioro Necko", stwierdzając, że Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych częściowo w rejonie rzeki Netty i jeziora Necko oraz częściowo w rejonie Al. Kard. Wyszyńskiego, ulicy Sportowej, Tytoniowej, Zdrojowej, Hotelowej, M. Konopnickiej, Letniskowej, Zacisze, Nadrzecznej, Mostowej, Szpitalnej, Zarzecze, Partyzantów, zwany "Al. Kard. Wyszyńskiego - Strefa "A" - jezioro Necko" nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/324/17 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 maja 2017 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXIX/402/2021 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 2 września 2021 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych częściowo w rejonie rzeki Netty i jeziora Necko oraz częściowo w rejonie Al. Kard. Wyszyńskiego, ulicy Sportowej, Tytoniowej, Zdrojowej, Hotelowej, M. Konopnickiej, Letniskowej, Zacisze, Nadrzecznej, Mostowej, Szpitalnej, Zarzecze, Partyzantów, zwany "Al. Kard. Wyszyńskiego - Strefa "A" - jezioro Necko", zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne w zakresie określonym w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - stanowiące załącznik nr 4.

3. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 24,2920 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, na podstawie zgody wyrażonej decyzją Marszałka Województwa Podlaskiego z dnia 21 kwietnia 2026 r., znak DGN-III-7151.8.2026.KŁ.

4. Plan obejmuje tereny o powierzchni ok. 177,9 ha.

§ 2. 1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

1) **zabudowa usług turystycznych**:

a) hotele, hotele apartamentowe, apartamentowce turystyczne, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe,

b) budynki usługowe przeznaczone do zakwaterowania turystycznego, udostępniane do krótkotrwałego pobytu osób, inne niż wymienione w lit. a, wraz z zagospodarowaniem terenu i towarzyszącymi usługami, w szczególności z zakresu odnowy biologicznej oraz towarzyszącymi obiektami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, w szczególności pływalniami, parkami wodnymi, siłowniami, boiskami do gier, placami zabaw, z dopuszczeniem łączenia funkcji w ramach jednego obiektu bez określania proporcji między poszczególnymi funkcjami obiektów;

2) **hotel apartamentowy (condohotel)** – budynek usługowy przeznaczony do zakwaterowania turystycznego, obejmujący zespół samodzielnych lokali o charakterze apartamentów (będących przedmiotem odrębnej własności) udostępnianych do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności turystów, funkcjonujący w ramach usług turystycznych z jednoczesnym zapewnieniem obsługi recepcyjnej i usług towarzyszących co najmniej w zakresie sprzątania, wyżywienia (restauracja), rekreacji, przy czym poszczególne lokale wydzierżawiane są tzw. operatorowi, który zarządza nimi oferując je do wynajmu krótkoterminowego jako apartamenty;

3) **apartamentowiec turystyczny** – budynek usługowy przeznaczony do zakwaterowania turystycznego, obejmujący zespół samodzielnych lokali o charakterze apartamentów (będących przedmiotem odrębnej własności) udostępnianych do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności turystów, funkcjonujący w ramach usług turystycznych z jednoczesnym zapewnieniem obsługi recepcyjnej oraz z możliwością zapewnienia usług towarzyszących, w szczególności w zakresie sprzątania, wyżywienia, rekreacji;

4) **zabudowa usług lecznictwa uzdrowiskowego** – zabudowa służąca realizacji usług zdrowia z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego i rehabilitacji uzdrowiskowej w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych, obejmująca związane z realizacją usług obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu wraz z obiektami towarzyszącymi, z dopuszczeniem łączenia funkcji w ramach jednego obiektu bez określania proporcji między poszczególnymi funkcjami obiektów;

5) **zabudowa usług zdrowia** – zabudowa służąca realizacji usług zdrowia, w szczególności innych niż wymienione w pkt 4, obejmująca związane z realizacją usług obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu wraz z obiektami towarzyszącymi, z dopuszczeniem łączenia funkcji w ramach jednego obiektu bez określania proporcji między poszczególnymi funkcjami obiektów, z zachowaniem przepisów odrębnych;

6) **istniejąca zabudowa** – obiekty budowlane istniejące w dniu wejścia w życie planu lub będące w trakcie budowy, dla których w dniu wejścia w życie planu istniała decyzja o pozwoleniu na budowę;

7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą w granicach poszczególnych terenów, na których została wyznaczona, nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać:

a) schody wejściowe, w tym zadaszone,

b) podjazdy dla osób niepełnosprawnych, w tym zadaszone,

c) zadaszenia przed głównymi wejściami do budynków w hotelach, hotelach apartamentowych, motelach, pensjonatach, domach wycieczkowych, sanatoriach, szpitalach,

d) tarasy, z zastrzeżeniem lit. e,

e) zadaszenia tarasów na nie więcej niż 5 m,

f) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, zadaszenia inne niż wymienione w lit. a, b, c, e, balkony, w tym podparte słupami, okapy, orynnowanie oraz inne elementy tworzące fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji, z zastrzeżeniem lit. g,

g) budynki usługowe lub części budynków o funkcji usługowej, o wysokości zabudowy do 5 m, sytuowane od strony dróg publicznych na terenach oznaczonych symbolami 5MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, na odległość do 6 m od krawędzi jezdni, z dopuszczeniem przekroczenia tej odległości w kierunku jezdni na nie więcej niż 0,8 m przez elementy budynków takie jak: okapy, orynnowanie elementy tworzące fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji,

h) budynki stanowiące obiekty do przechowywania sprzętu wodnego, obserwacyjno-ratownicze, higieniczno - sanitarne, lokalizowane na terenach oznaczonych symbolami 1PW/PL, 2PW/PL, 4PW/PL, 1PW, 2PW, 1ZUU/UT pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren oznaczony symbolem 2WS lub 3WS,

i) obiekty obserwacyjno-ratownicze, higieniczo - sanitarne lokalizowane na terenach oznaczonych symbolami PL, PL/MOR,

j) stacje transformatorowe, przepompownie ścieków;

8) **nieprzekraczalna linia zabudowy pomostów i przystani** – linia wyznaczona na rysunku planu, której w granicach poszczególnych terenów, na których została wyznaczona, nie może przekroczyć żaden element: pomostu, przystani wraz z budynkami, hangarów na sprzęt pływający, tymczasowych obiektów gastronomicznych na pomostach, przy czym budynki i hangary na sprzęt pływający nie mogą być sytuowane na odległość większą niż 20 m od linii rozgraniczającej tereny 2WS, 3WS; linię tą mogą przekraczać pomosty o funkcji edukacyjno- przyrodniczej wraz z urządzeniami służącymi do obserwacji przyrody sytuowane na terenie oznaczonym symbolem 2WS wzdłuż terenów oznaczonych symbolem 2ZN, 22ZP, na odległość nie większą niż 20 m od linii rozgraniczającej te tereny;

9) **zabudowa produkcyjna** – zabudowa służąca realizacji produkcji, w szczególności budynki przemysłowe, magazynowe, zbiorniki, silosy, składy i inne związane z realizacją produkcji obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu wraz z obiektami towarzyszącymi, z dopuszczeniem łączenia funkcji w ramach jednego obiektu bez określania proporcji między poszczególnymi funkcjami obiektów;

10) **zabudowa usługowa** – zabudowa służąca realizacji wszelkich usług, w szczególności w zakresie:

a) usług biurowych, handlowych, gastronomicznych, turystycznych,

b) usług stanowiących inwestycje celu publicznego w zakresie: administracji, szkół publicznych, instytucji kultury, obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych, obejmująca związane z realizacją usług obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu wraz z obiektami towarzyszącymi, z dopuszczeniem łączenia funkcji w ramach jednego obiektu bez określania proporcji między poszczególnymi funkcjami obiektów;

11) **teren zabudowy produkcyjno-usługowej** – teren służący realizacji zabudowy usługowej, produkcyjnej lub obu tych rodzajów zabudowy jednocześnie w dowolnej proporcji;

12) **elewacja uprzywilejowana budynku** – reprezentacyjna elewacja budynku, wymagająca zastosowania estetycznych rozwiązań architektonicznych oraz wysokich standardów materiałowych;

13) **dach płaski** – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia mniejszym niż 12°;

14) **zieleń izolacyjna** – zieleń pełniąca funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu lub oddzielająca funkcjonalnie i optycznie, stanowiąca pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów, w tym zimozielonych,

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w niniejszej uchwale a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku - zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

1) granica planu;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy pomostów i przystani;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) wymiar podany w metrach;

6) obiekty o tradycyjnych cechach architektury;

7) przeznaczenie terenu, zgodnie z §4.

2. Oznaczenie granicy planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

1) strefa ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego;

2) strefa ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego;

3) strefa zakazu dokonywania nowych pochówków w granicach terenu stanowiącego zabytkowy czynny cmentarz wyznaniowy rzymskokatolicki;

4) Obszar Chronionego Krajobrazu Puszcza i Jeziora Augustowskie;

5) Obszar Natura 2000 Puszcza Augustowska (kod obszaru: PLB200002);

6) Obszar Natura 2000 Ostoja Augustowska (kod obszaru: PLH200005);

7) granica terenu zamkniętego;

8) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającą z sąsiedztwa obszaru kolejowego;

9) strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych;

10) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

11) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

12) obiekty i obszary zabytkowe:

a) stanowisko archeologiczne nr 22-85/11,

b) cmentarz parafialny rzymskokatolicki,

c) cmentarz żydowski,

d) cmentarz żołnierzy Armii Radzieckiej z II wojny światowej,

e) Dom Turysty PTTK,

f) pensjonat (dom mieszkalny) przy ul. Konopnickiej nr 16,

g) kaplica cmentarna,

h) układ urbanistyczny miasta Augustowa (część);

13) strefy ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Augustów:

a) „A”,

b) „B”,

c) „C”.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjne:

1) granica administracyjna miasta Augustów;

2) śródlądowa droga wodna.

§ 4. Ustala się przeznaczenia:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MN/U;

2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW/U;

3) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony symbolem PU;

4) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;

5) teren zabudowy usługowej lub parkingów, oznaczony symbolem U/KSP;

6) teren zabudowy usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UE/US;

7) teren zabudowy usług turystycznych, oznaczony symbolem UT;

8) teren zabudowy usług turystycznych lub usług zdrowia lub usług kultury, oznaczony symbolem UT/UZ/UK;

9) teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego lub usług turystycznych, oznaczony symbolem ZUU/UT;

10) teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego lub usług zdrowia, oznaczony symbolem ZUU/UZ;

11) teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego lub usług zdrowia lub usług turystycznych, oznaczony symbolem ZUU/UZ/UT;

12) teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego, oznaczony symbolem ZUU;

13) teren zabudowy usług zdrowia, oznaczony symbolem UZ;

14) teren przystani wodnej, oznaczony symbolem PW;

15) teren plaży, oznaczony symbolem PL;

16) teren przystani wodnej lub plaży, oznaczony symbolem PW/PL;

17) teren plaży lub miejsca obsługi rowerzystów, oznaczony symbolem PL/MOR;

18) teren miejsca obsługi rowerzystów, oznaczony symbolem MOR;

19) teren sanitariatów, oznaczony symbolem S;

20) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;

21) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem ZI;

22) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem ZN;

23) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;

24) teren zieleni urządzonej lub miejsca obsługi rowerzystów, oznaczony symbolem ZP/MOR;

25) teren zieleni parkowej, oznaczony symbolem ZPuu;

26) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;

27) teren lasu parkowego, oznaczony symbolem ZLP;

28) teren wody powierzchniowej śródlądowej, oznaczony symbolem WS;

29) teren wody powierzchniowej śródlądowej i drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem WS/KDZ;

30) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KDGP;

31) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ;

32) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KDL;

33) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;

34) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;

35) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KDPJ;

36) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KDPR;

37) teren parkingów lub garaży, oznaczony symbolem KS;

38) teren parkingów, oznaczony symbolem KSP;

39) teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczony symbolem E.

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

1) zakaz realizacji apartamentowców turystycznych oraz budynków, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 lit. b na terenie oznaczonym symbolem UT/UZ/UK oraz w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej na terenach oznaczonych symbolami 1ZUU/UZ/UT, 5ZUU/UT, 2ZUU, 1PW/PL, 2PW/PL, 4PW/PL;

2) zakaz realizacji moteli na terenie oznaczonym symbolem UT/UZ/UK oraz w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej na terenach oznaczonych symbolami 1ZUU/UZ/UT, 5ZUU/UT, 2ZUU, 1PW/PL, 2PW/PL, 4PW/PL;

3) zakaz realizacji domów wycieczkowych na terenie oznaczonym symbolem UT/UZ/UK oraz w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej;

4) w elewacji budynku należy stosować materiały tradycyjne (drewno, kamień, cegła, tynki, ceramika), szkło i metal z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz stosowania blachy trapezowej, falistej oraz blachy ocynkowanej niemalowanej jako materiału wykończeniowego:

   a) w elewacji budynku,

   b) na zewnętrznej stronie ścian i innych przegród pozostałych obiektów o funkcji gospodarczej, garażowej, handlowej, gastronomicznej i pozostałej usługowej, w tym wiat;

6) w ramach pokryć dachów z materiałów blaszanych przewidzianych ustaleniami szczegółowymi, dopuszcza się stosowanie płyt warstwowych, pod warunkiem zachowania profili zewnętrznych płyt zgodnie z tymi ustaleniami (profil blachodachówki lub blachy płaskiej na rąbek);

7) adaptuje się istniejącą zabudowę w zakresie funkcji, parametrów i wskaźników zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 8;

8) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu, w szczególności w zakresie wysokości budynków oraz kształtu, kolorystyki i materiałów pokrycia dachów, wykończenia elewacji, dopuszcza się:

   a) remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem dotychczasowych parametrów, kształtu, kolorystyki i materiałów pokrycia dachów, wykończenia elewacji,

   b) rozbudowy i nadbudowy części obiektu z zachowaniem dotychczasowych kształtu, kolorystyki i materiałów pokrycia dachów, wykończenia elewacji oraz wynikających z ustaleń planu parametrów,

   c) nadbudowy całości obiektu z zachowaniem ustaleń planu;

9) budynki lub ich części znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz w części rozbudowanej nie mogą wykraczać poza tą linię; w przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w obrysie istniejącego w dniu wejścia w życie planu budynku;

10) na terenach oznaczonych symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 2MW/U, UE/US, 2U, S, MOR, KS, 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przepisów szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;

11) na terenie oznaczonym symbolem 8MN/U dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przepisów szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;

12) na terenach oznaczonych symbolem 4MN/U, 5MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przepisów szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;

13) pozostałe zasady określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) część obszaru objętego planem położona jest w granicach prawnych form ochrony przyrody:

a) Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza i Jeziora Augustowskie w granicach, którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym Uchwała Nr XII/89/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Puszcza i Jeziora Augustowskie" (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2015 r. poz. 2117 z późn. zm.);

b) Obszaru Natura 2000 Puszcza Augustowska (kod obszaru: PLB200002) w granicach, którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 roku Nr 25, poz. 133 z późn. zm.);

c) Obszaru Natura 2000 Ostoja Augustowska (kod obszaru: PLH200005) w granicach, którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym: Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Augustowska (PLH200005) (Dz. U. z 2021. poz. 1397) oraz plan zadań ochronnych – Zarządzenie nr 27/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 31 grudnia 2013 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Augustowska PLH200005 (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2014 r. poz. 137 z późn. zm.), w ramach którego obowiązuje m. in. zakaz zagospodarowania terenu w sposób skutkujący brakiem możliwości utrzymania w stanie niezmienionym nadbrzeżnej roślinności w strefie szuwaru oraz do 20 metrów od linii brzegowej jeziora Necko;

2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

4) zakazuje się realizacji stacji paliw, krematoriów oraz biogazowni, w tym w formie mikroinstalacji;

5) zakazuje się, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem PU, realizacji punktów przetwórstwa i obrotu surowcami wtórnymi, hurtowni materiałów budowlanych, zakładów kamieniarskich, warsztatów stolarskich, warsztatów ślusarskich, warsztatów i myjni samochodowych;

6) ustala się ochronę przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w rozumieniu przepisów odrębnych:

a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 1MW/U, 2MW/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

b) dla terenu oznaczonego symbolem UZ, jak dla terenów szpitali w miastach,

c) dla pozostałych terenów lub ich części, zlokalizowanych w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej - jak dla terenów położonych w strefie ochronnej „A” uzdrowiska.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty i obszary zabytkowe:

a) układ urbanistyczny miasta Augustowa (część), wpisany do rejestru zabytków nieruchomych decyzją Nr Kult.V-2b-76-37-56 z dn. 26.11.1956 r. wydaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku oraz decyzją l. dz. Kl.WKZ-534/96/d/80 z dnia 13 listopada 1980 roku, wydaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach,

b) cmentarz parafialny rzymskokatolicki, wpisany do rejestru zabytków nieruchomych decyzją KL.WKZ 534/481/d/86 z dn. 15.05.1986 r., wydaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach,

c) cmentarz żołnierzy Armii Radzieckiej z II wojny światowej, wpisany do rejestru zabytków nieruchomych decyzją KL.WKZ 534/778/d/90 z dn. 14.03.1990 r., wydaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach,

d) kaplica cmentarna małżeństwa Truszkowskich, wpisana do rejestru zabytków nieruchomych decyzją KL.WKZ 534/565/d/87 z dn. 25.02.1987 r. wydaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach oraz decyzją KL-III-1/226/66 z dn. 29.10.1966 r. wydaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku,

e) Dom Turysty PTTK (obecnie Zajazd Turystyczny „Hetman"), wpisany do rejestru zabytków nieruchomych decyzją KL.WKZ 534/338/d/83 z dn. 11.03.1983 r., wydaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach,

f) cmentarz żydowski, nr ewid. 4, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków,

g) pensjonat (dom mieszkalny) przy ul. Konopnickiej nr 16, nr ewid. 1526, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

2) cały obszar planu położony jest w strefie Kanału Augustowskiego z zespołem budowli i urządzeń, który:

a) jest wpisany do rejestru zabytków nieruchomych decyzją l. dz. KL.WKZ 534/5/d/79 z dnia 9.02.1979 r., wydaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach,

b) został uznany pomnikiem historii na podstawie Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Kanał Augustowski" (Dz. U. z 2007 r. Nr 86 poz. 572);

3) obiekty i obszary, o których mowa w pkt 1 lit. a, b, c, d, e oraz pkt 2 ujęte są w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

4) obiekty i obszary, o których mowa w pkt 1 i 2 ujęte są w gminnej ewidencji zabytków;

5) ustala się ochronę obiektów o tradycyjnych cechach architektury, wskazanych zgodnie z rysunkiem planu;

6) w celu ochrony obiektów i obszarów, o których mowa w pkt 1 lit. b, c, d, e, f, g, pkt 2 i 5 ustala się:

a) zakaz zmiany wyglądu w sposób zacierający historyczne cechy stylistyczne obiektu,

b) zachowanie, restaurację i modernizację techniczną zabudowy historycznej;

7) zasady ochrony układu urbanistycznego miasta Augustowa, o którym mowa w pkt 1 lit. a:

a) należy zachować główne elementy układu przestrzennego,

b) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie: sytuacji, formy, skali, bryły, faktury, podziałów architektonicznych, nawiązując do lokalnej tradycji architektonicznej,

c) należy dążyć do usunięcia obiektów dysharmonizujących;

8) wszelkie prace i roboty budowlane dotyczące obiektów i obszarów, o których mowa w pkt 1, 2 i 5 należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

9) na obszarze planu zlokalizowane jest częściowo stanowisko archeologiczne nr 22-85/11;

10) wszelkie prace i roboty budowlane na terenie stanowiska, o którym mowa w pkt 9 należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tereny oznaczone symbolami 10KDPR, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 3PW/PL, 4KDPJ stanowią obszar przestrzeni publicznej określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

2) na terenach oznaczonych symbolami 10KDPR, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 3PW/PL dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z uwzględnieniem zasad określonych w ustaleniach szczegółowych;

3) tereny niewymienione w pkt 1 oznaczone symbolami KDGP, 1KDZ, 2KDZ, WS/KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDKL, 1KDD, 2KDD, 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 5KDPJ, 6KDPJ, 7KDPJ, 1KDPR, 2KDPR, 3KDPR, 4KDPR, 5KDPR, 6KDPR, 7KDPR, 8KDPR, 9KDPR, 11KDPR, 1KSP, 2KSP, 3KSP, 4KSP, 5KSP, 6KSP, 7KSP, 8KSP, 9KSP, 10KSP, 11KSP, 1PW, 2PW, PL, 1PW/PL, 2PW/PL, 4PW/PL, PL/MOR, MOR, S, 1ZC, 2ZC, 3ZC, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP, 23ZP, 24ZP, 25ZP, 26ZP, 27ZP, 28ZP, 29ZP, 30ZP, ZP/MOR, ZPuu, 1ZLP, 2ZLP, 3ZLP, 4ZLP, 5ZLP, 6ZLP, 7ZLP, 8ZLP stanowią przestrzeń publiczną;

4) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami KDGP, 1KDZ, 2KDZ, WS/KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDKL, 1KDD, 2KDD, 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 5KDPJ, 6KDPJ, 7KDPJ, 1KDPR, 2KDPR, 3KDPR, 4KDPR, 5KDPR, 6KDPR, 7KDPR, 8KDPR, 9KDPR, 11KDPR, 1KSP, 2KSP, 3KSP, 4KSP, 5KSP, 6KSP, 7KSP, 8KSP, 9KSP, 10KSP, 11KSP, 1PW, 2PW, PL, 1PW/PL, 2PW/PL, 4PW/PL, PL/MOR, MOR, S, 1ZC, 2ZC, 3ZC, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP, 23ZP, 24ZP, 25ZP, 26ZP, 27ZP, 28ZP, 29ZP, 30ZP, ZP/MOR, ZPuu, 1ZLP, 2ZLP, 3ZLP, 4ZLP, 5ZLP, 6ZLP, 7ZLP, 8ZLP;

5) nakazuje się dostosowanie obiektów budowlanych, zagospodarowania terenu, do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) zasady obowiązujące na terenach objętych prawnymi formami ochrony przyrody określono w §6;

2) zasady obowiązujące na terenach objętych prawnymi formami ochrony zabytków określono w §8;

3) część obszaru objętego planem położona jest w granicach:

a) strefy „A” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Augustów,

b) strefy „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Augustów,

c) strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Augustów;

4) w granicach stref, o których mowa w pkt 3, obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności Statutu Uzdrowiska Augustów oraz przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych;

5) w celu zachowania wymaganego udziału terenów zieleni w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych, ustala się nakaz zachowania udziału ww. terenów zieleni dla działek budowlanych w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej:

a) 1ZUU/UZ/UT: 54%,

b) 2ZUU/UZ/UT: 39%,

c) 1ZUU/UT, 2ZUU/UT, 3ZUU/UT: 39%,

d) 4ZUU/UT: 49%,

e) 5ZUU/UT: 54%,

f) ZUU/UZ: 54%,

g) 1ZUU, 2ZUU: 54%,

h) U/KSP: 14%,

i) 1PW: 59%,

j) 1PW/PL, 2PW/PL, 3PW/PL: 36%,

k) 4PW/PL: 34%,

l) PL: 60%,

m) PL/MOR: 40%,

n) MOR: 4%,

o) S: 4%,

p) ZPuu: 79%,

q) 2ZP, 3ZP, 5ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 11ZP, 12ZP, 15ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP: 84%,

r) 6ZP: 54%,

s) ZP/MOR: 89%,

t) 1KSP, 2KSP, 3KSP, 4KSP: 10%,

u) 3KDL: 20%,

v) 6KDPJ: 10%,

w) 1ZN, 2ZN: 90%,

x) 1ZLP, 2ZLP: 98%,

y) 1ZL: 99%,

z) 2ZL, 3ZL: 98%,

aa) 4ZL: 69%;

6) część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:

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

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

7) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 6 ustala się:

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

b) zakaz lokalizacji budynków na obszarze, o którym mowa w pkt 6 lit. a,

c) nakaz wyniesienia poziomu parteru obiektów kubaturowych minimum 0,3 m powyżej maksymalnej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na sto lat (woda Q 1%) tzn. minimum do rzędnej 122,74 m n.p.m. (w układzie wysokościowym PL-KRON86-NH),

d) zakaz podpiwniczenia budynków,

e) nakaz zastosowania izolacji przeciwwodnych i przeciwwilgociowych do fundamentów i podłóg budynków,

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

g) nakaz wyniesienia projektowanych: dojazdów, ścieżek pieszych, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo-rowerowych, kładek pieszo-rowerowych, stanowisk postojowych i parkingów powyżej maksymalnej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na sto lat (woda Q 1%) wynoszącej 122,44 m n.p.m. (w układzie wysokościowym PL-KRON86-NH),

h) nakaz wykonania dojazdów, stanowisk postojowych i parkingów w sposób umożliwiający infiltrację wód,

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

8) część obszaru objętego planem położona jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych,

9) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 8 obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności Rozporządzenia Nr 10/2025 Wojewody Podlaskiego z dnia 1 lipca 2025 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Augustowie;

10) w granicach planu nie występują:

a) tereny górnicze,

b) obszary osuwania się mas ziemnych;

11) w trakcie opracowania planu w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W planie nie wyznacza się obszarów do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) tereny oznaczone symbolem MN/U:

- teren 1MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 8MN/U, 9MN/U,10MN/U, 11MN/U, 12MN/U – 800 m^2,

- teren 2MN/U, teren 3MN/U:

-- zabudowa wolnostojąca – 600 m^2,

-- zabudowa bliźniacza – 400 m^2,

- teren 6MN/U, teren 7MN/U:

-- zabudowa wolnostojąca – 450 m^2,

-- zabudowa bliźniacza – 360 m^2,

b) tereny oznaczone symbolem MW/U – 1 200 m^2,

c) teren oznaczony symbolem PU – 2 000 m^2,

d) tereny oznaczone symbolem U – 1 000 m^2,

e) teren oznaczony symbolem U/KSP – 1 500 m^2,

f) teren oznaczony symbolem UE/US – 400 m^2,

g) tereny oznaczone symbolem UT:

- teren 1UT – 800 m^2,

- teren 2UT, teren 3UT, teren 4UT, teren 5UT – 3 000 m^2,

h) teren oznaczony symbolem UT/UZ/UK – 6 000 m^2,

i) tereny oznaczone symbolem ZUU/UT:

- teren 1ZUU/UT– 3 000 m^2,

- teren 2ZUU/UT, teren 4ZUU/UT – 6 000 m^2,

- teren 3ZUU/UT – 800 m^2,

- teren 5ZUU/UT – 15 000 m^2,

j) teren oznaczony symbolem ZUU/UZ – 3 000 m^2,

k) tereny oznaczone symbolem ZUU/UZ/UT:

- teren 1ZUU/ZU/UT – 10 000 m^2,

- teren 2ZUU/ZU/UT – 3 000 m^2,

l) tereny oznaczone symbolem ZUU – 15 000 m^2,

m) teren oznaczony symbolem UZ – 3 000 m^2,

n) tereny oznaczone symbolem PW, PL, PW/PL, PL/MOR, ZP, – 1500 m^2,

o) teren oznaczony symbolem ZP/MOR – 800 m^2,

p) teren oznaczony symbolem ZPuu – 20 000 m^2,

q) teren oznaczony symbolem KS – 20 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) tereny oznaczone symbolem MN/U:

- zabudowa wolnostojąca – 18,0 m,

- zabudowa bliźniacza – 12,0 m,

b) teren oznaczony symbolem KS – 3,5 m,

c) pozostałe tereny, wymienione w pkt 1 – 15,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji ± 35°.

3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej lub dojazdy.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się podstawowy układ komunikacyjny, realizowany poprzez drogi oznaczone symbolami KDGP, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDKL, 1KDD, 2KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW oraz drogę zrealizowaną na terenie WS/KDZ, zapewniający powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, wspomagany przez ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ, 6KDPJ, 7KDPJ, ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolami 1KDPR, 2KDPR, 3KDPR, 4KDPR, 5KDPR, 6KDPR, 7KDPR, 8KDPR, 9KDPR, 10KDPR, 11KDPR;

2) do obiektów wymagających dostępu drogi pożarowej należy zapewnić dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz wykonania placów manewrowych, dojazdów i parkingów, jako powierzchni szczelnych, z zastrzeżeniem §10 pkt 7 lit. h;

4) miejsca do parkowania, z zachowaniem ograniczeń wynikających z położenia w strefach ochrony uzdrowiskowej, zapewnić w następującej liczbie:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – minimum 1,5 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – minimum 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie,

c) obiekty handlowe – minimum 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 100 m^2 powierzchni obiektów usługowych,

d) zabudowa usług turystycznych, pozostała zabudowa usługowa – minimum 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych na 100 m^2 powierzchni obiektów usługowych, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,

e) zabudowa produkcyjna – minimum 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych na 10 osób zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,

f) zabudowa wykorzystywana dla potrzeb gospodarki leśnej – minimum 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych na 3 osoby zatrudnione, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;

5) do powierzchni obiektów usługowych, o których mowa w pkt 4 lit. c i d zalicza się powierzchnie wszystkich kondygnacji obiektów usługowych mierzone po obrysie wewnętrznym przegród budowlanych na poziomie posadzki z wyłączeniem: powierzchni komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych, powierzchni pomieszczeń obsługi technicznej, powierzchni miejsc postojowych wbudowanych, powierzchni przejść drzwiowych, wnęk i nisz w przegrodach budowlanych, powierzchni słupów, pionów wentylacyjnych, technicznych, kominów i innych przestrzeni niedostępnych;

6) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;

7) liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) teren oznaczony symbolem UE/US – minimum 2% ogólnej liczby miejsc do parkowania, ale nie mniej niż 1 stanowisko,

b) tereny dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) pozostałe tereny, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- minimum 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 11-30,
- minimum 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 31-50,
- minimum 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 51-100,
- minimum 2% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100;

8) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;

9) dopuszcza się bilansowanie miejsc położonych poza obszarem działki budowlanej stanowiącej teren inwestycji, na terenach oznaczonych symbolami 1KSP, 2KSP, 3KSP, 4KSP, 5KSP, 6KSP, 7KSP, 8KSP, 9KSP, 10KSP, 11KSP i KS, do których inwestor posiada tytuł prawny lub w drogach publicznych w granicach obszaru objętego planem, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;

10) pozostałe zasady dotyczące systemu komunikacji określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) ustala się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę i remont istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) ustala się budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) parametry techniczne projektowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu z uwzględnieniem istniejących i przewidywanych potrzeb na całym terenie zasilania lub obszarze zlewni oraz z zachowaniem następujących wymagań:

a) minimalna średnica sieciowego przewodu wodociągowego: DN 90 mm,

b) minimalna średnica sieciowego przewodu kanalizacji sanitarnej: DN 63 mm dla kanalizacji tłocznej, DN 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej,

c) minimalna średnica sieciowego przewodu kanalizacji deszczowej: DN 90 mm dla kanalizacji tłocznej, DN 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej,

d) minimalna średnica sieciowego przewodu gazowego: DN 63mm;

4) nowe sieci i obiekty infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo - jezdnych, ciągów pieszo - rowerowych z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

5) dopuszcza się budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach innych niż tereny wymienione w pkt 4 pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami dotyczącymi lasów;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wody realizowanych poza strefą ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego,

- zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- odprowadzanie ścieków bytowych systemem miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,

- odprowadzenie ścieków przemysłowych do oczyszczalni ścieków systemem miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, po ich uprzednim oczyszczeniu do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi; w przypadku braku takiej możliwości ścieki przemysłowe należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i utylizować zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- wody opadowe i roztopowe należy ująć w sieć kanalizacji deszczowej,

- dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub do systemu rowów odwadniających, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

d) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia lub źródeł indywidualnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

- istniejące sieci elektroenergetyczne kolidujące z przyszłą zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi,

- nowe sieci elektroenergetyczne należy realizować wyłącznie jako podziemne,

e) w zakresie telekomunikacji ustala się:

- zapewnienie obsługi telekomunikacyjnej z sieci telekomunikacyjnych przewodowych i bezprzewodowych,

- nowe przewodowe sieci telekomunikacyjne należy realizować wyłącznie jako podziemne,

f) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej lub podziemnych zbiorników na gaz płynny,

g) w zakresie ogrzewania ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł indywidualnych,

h) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują zasady określone przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) na rysunku planu oznaczono strefę ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego, a także strefę ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego, w których obowiązują zakazy, o których mowa w pkt 2 i 3;

2) w strefie ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów

przechowujących artykuły żywności, jeśli przeznaczenie dopuszcza tego typu obiekty – obowiązują przepisy odrębne;

3) w strefie ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego zakazuje się realizacji ujęć wody (w tym własnych) oraz nakazuje się podłączanie do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody – obowiązują przepisy odrębne;

4) na terenach oznaczonych symbolami 2ZC i 3ZC zakazuje się realizacji zakładów żywienia zbiorowego lub przechowujących artykuły żywności oraz nakazuje się podłączanie do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody;

5) na terenach oznaczonych symbolami 1ZC, 2ZC i 3ZC zakazuje się realizacji ujęć wody (w tym własnych);

6) na rysunku planu oznaczono strefę zakazu dokonywania nowych pochówków w granicach terenu stanowiącego zabytkowy czynny cmentarz wyznaniowy rzymskokatolicki;

7) zakaz dokonywania nowych pochówków, o którym mowa pkt 6 obejmuje również pochówki ciał spopielonych;

8) na rysunku planu oznaczono granicę terenu zamkniętego, który stanowi obszar kolejowy przylegający do obszaru planu;

9) na rysunku planu oznaczono strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającą z sąsiedztwa obszaru kolejowego;

10) w strefie, o której mowa w pkt 9 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie obszaru kolejowego;

11) sytuowanie budynków od granicy (konturu) lasu, z zachowaniem odległości wynikających z przepisów odrębnych w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz pozostałych ustaleń planu;

12) w zakresie obrony cywilnej obiekty służące ochronie ludności i obronie cywilnej, w tym budowle ochronne, należy wyznaczać i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony ludności i obrony cywilnej;

13) pozostałe ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 15. W planie nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. Ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U** (0,2539 ha), **2MN/U** (1,3568 ha), **3MN/U** (1,1975 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**;

2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, bez określania proporcji między poszczególnymi funkcjami budynków;

3) tereny oznaczone symbolami 2MN/U, 3MN/U położone są częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obwiązują ustalenia §14 pkt 1, 3;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) rodzaj zabudowy:

- wolnostojąca – na terenie 1MN/U,
- wolnostojąca lub bliźniacza – na terenie 2MN/U, 3MN/U,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- mieszkalnej, usługowej, mieszkalno-usługowej – 12,0 m,
- garażowej, gospodarczej, garażowo-gospodarczej - 6,0 m,

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe – 3, w tym trzecia kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
- budynki garażowe, gospodarcze, garażowo-gospodarcze – 1,

d) geometria i pokrycie dachu:

- budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° ,
- budynki garażowe, gospodarcze, garażowo-gospodarcze – dachy jednospadowe lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° ,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu lub grafitu lub ciemnej zieleni,

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 1MN/U – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDL,
- teren 2MN/U:
  -- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDD,
  -- w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDL,
  -- w odległości 3,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 6KDL,
- teren 3MN/U:
  -- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg 2KDD, 4KDL i 6KDL, --
  -- w odległości 4,0 m od granicy planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%,

f) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

g) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- teren 1MN/U – 800 m^2,
- teren 2MN/U, teren 3MN/U:
  -- zabudowa wolnostojąca – 600 m^2,
  -- zabudowa bliźniacza – 400 m^2,

h) ustalenia, o których mowa w lit. g nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **4MN/U** (0,3491 ha), **5MN/U** (1,2262 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**;

2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, bez określania proporcji między poszczególnymi funkcjami budynków;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) rodzaj zabudowy – wolnostojąca,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- mieszkalnej, usługowej, mieszkalno-usługowej – 12,0 m,

- zabudowy garażowej, gospodarczej, garażowo-gospodarczej – 7,0 m,

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe – 3, w tym trzecia kondygnacja w formie poddasza użytkowego,

- garażowe, gospodarcze, garażowo-gospodarcze – 2,

d) geometria i pokrycie dachu:

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,

- dachy płaskie,

- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,

- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu lub grafitu lub ciemnej zieleni,

- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i piąte nie dotyczą dachów płaskich,

e) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 4MN/U:

-- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 5KDPJ,

-- w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 8KDPR,

- teren 5MN/U:

-- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 7KDL,

-- w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 6KDPJ,

-- w odległości 6,0 m i 9,0 m od granicy planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

f) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m^2,

h) ustalenia, o których mowa w lit. g nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **6MN/U** (0,6765 ha), **7MN/U** (0,0830 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**;

2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, bez określania proporcji między poszczególnymi funkcjami budynków;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) rodzaj zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- mieszkalnej, usługowej, mieszkalno-usługowej – 13,0 m,

- zabudowy garażowej, gospodarczej, garażowo-gospodarczej – 7,0 m,

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe – 3, w tym trzecia kondygnacja w formie poddasza użytkowego,

- budynki garażowe, gospodarcze, garażowo-gospodarcze – 2, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,

d) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,

- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,

- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu lub grafitu lub ciemnej zieleni;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 6MN/U:

-- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ,

-- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- teren 7MN/U – w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 8KDL,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

f) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- zabudowa wolnostojąca – 450 m^2,

- zabudowa bliźniacza – 360 m^2,

h) ustalenia, o których mowa w lit. g nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **8MN/U** (0,0984 ha), **9MN/U** (0,7472 ha), **10MN/U** (0,8285 ha), **11MN/U** (1,0416 ha), **12MN/U** (0,1141 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**;

2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, bez określania proporcji między poszczególnymi funkcjami budynków;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) rodzaj zabudowy: wolnostojąca,

b) wysokość zabudowy:

- mieszkalnej, usługowej, mieszkalno-usługowej – od 7,0 m do 12,0 m,

- garażowej, gospodarczej, garażowo-gospodarczej – do 6,0 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe – od 2 do 3,

- dopuszcza się budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe o 1 kondygnacji nadziemnej w przypadku realizacji dachu o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 30°,

- budynki garażowe, gospodarcze, garażowo-gospodarcze – 1,

d) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,

- dachy płaskie,

- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, cementowa, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,

- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu lub grafitu, ciemnej zieleni,

- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i piąte nie dotyczą dachów płaskich;

e) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

4) tereny oznaczone symbolami 10MN/U, 12MN/U położone są w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i 3;

5) tereny oznaczone symbolami 9MN/U, 11MN/U częściowo położone są w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i 3;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 8MN/U:

-- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 7KDL,

-- w odległości 3,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 5KDPJ,

-- w odległości 3,0 m od granicy planu,

- teren 9MN/U:

-- w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 7KDL,

-- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDL,

-- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 10ZP, 2UT,

-- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- teren 10MN/U:

-- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDL,

-- w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 7KDL,

-- w odległości 3,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDW,

- teren 11MN/U:

-- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 7KDL,

-- w odległości 2,0 m i 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu 4UT,

-- w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu UT/UZ/UK,

- teren 12MN/U:

-- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 7KDL,

-- w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej terenu 4UT,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,

f) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m^2,

h) ustalenia, o których mowa w lit. g nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MW/U** (2,1321 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**;

2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, bez określania proporcji między poszczególnymi funkcjami, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) w budynkach mieszkalno-usługowych dopuszcza lokale usługowe realizowane wyłącznie w parterach, z dostępem spoza klatki schodowej dla lokali mieszkalnych;

4) zakaz realizacji budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych w formie wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego;

5) dopuszcza się sytuowanie garaży w bryle budynku, w tym w kondygnacji podziemnej budynku;

6) w przypadku realizacji na działce budowlanej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, nakazuje się nasadzenie zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu PU;

7) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5, w tym piąta kondygnacja w formie poddasza użytkowego przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych lub cofnięta o minimum 3 m względem niższej kondygnacji przy dachach płaskich,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,
- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu lub grafitu lub ciemnej zieleni,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i szóste nie dotyczą dachów płaskich,
- ustalenie, o którym mowa w tiret szóste nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła i z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych,

d) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

8) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL,
- w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDGP,
- w odległości 12,0 m od granicy planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,65,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

f) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m^2,

h) ustalenia, o których mowa w lit. g nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2MW/U** (1,3124 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**;

2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, bez określania proporcji między poszczególnymi funkcjami, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) w budynkach mieszkalno-usługowych dopuszcza się lokale usługowe realizowane wyłącznie w parterach, z dostępem spoza klatki schodowej dla lokali mieszkalnych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej – 21,0 m,
- usługowej – 10,0 m,
- garażowej, gospodarczej, garażowo-gospodarczej – 5,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe – 6,
- budynki usługowe – 2,
- budynki garażowe, gospodarcze, garażowo-gospodarcze – 1,

c) geometria i pokrycie dachu:

- budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- budynki garażowe, gospodarcze – dachy jednospadowe lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 35°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,
- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu lub grafitu lub ciemnej zieleni,
- ustalenia, o których mowa w tiret czwarte, piąte i siódme nie dotyczą dachów płaskich,
- ustalenie, o którym mowa w tiret siódme nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła i z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych,

d) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: − w odległości 2,0 m, 4,0 m oraz 4,5 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDL, − w odległości 5,6 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDW, − w odległości 1 m od linii rozgraniczającej drogi 6KDW, − w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 11KDPR,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy– 0,3,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,0,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,

f) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m^2,

h) ustalenia, o których mowa w lit. g nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **PU** (3,4752 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy produkcyjno-usługowej**;

2) zakazuje się lokalizowania nowych zakładów produkcyjnych;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,

- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,
- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu lub grafitu lub ciemnej zieleni lub bieli lub niebieskie,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i szóste nie dotyczą dachów płaskich,
- ustalenie, o którym mowa w tiret szóste nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła i z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych,

d) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL,
- w odległości 12,0 m od granicy planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 75%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

f) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2 000 m^2,

h) ustalenia, o których mowa w lit. g nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1U** (0,2387 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy usługowej**;

2) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych, wbudowanych w budynek usługowy powyżej kondygnacji parteru, na potrzeby właściciela obiektu lub jego pracowników, o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej tego budynku, przy czym łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 200m^2;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,
- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu lub grafitu lub ciemnej zieleni,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i szóste nie dotyczą dachów płaskich,

- ustalenie, o którym mowa w tiret szóste nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła i z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych,

d) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 7KDL,
- w odległości 4,0 m i 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu UT/UZ/UK,
- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,25,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

f) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000 m^2,

h) ustalenia, o których mowa w lit. g nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **2U** (0,1879 ha), **3U** (0,4909ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy usługowej**;

2) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych, wbudowanych w budynek usługowy powyżej kondygnacji parteru, na potrzeby właściciela obiektu lub jego pracowników, o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej tego budynku, przy czym łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 200 m^2;

3) dopuszcza się realizację basenu przystani do cumowania, przybijania i postoju łodzi i jachtów;

4) tereny położone są w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i 3;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5, w tym piąta kondygnacja w formie poddasza użytkowego przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych lub cofnięta o minimum 3 m względem niższej kondygnacji przy dachach płaskich,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,
- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu lub grafitu lub ciemnej zieleni,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i szóste nie dotyczą dachów płaskich,

- ustalenie, o którym mowa w tiret szóste nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła i z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych,

d) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 2U:

-- w odległości 1,5 m od linii rozgraniczającej terenu 4UT,

-- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- teren 3U:

-- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 7KDL,

-- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,15,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

f) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **U/KSP** (0,3357 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy usługowej lub parkingów**;

2) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych, wbudowanych w budynek usługowy powyżej kondygnacji parteru, na potrzeby właściciela obiektu lub jego pracowników, o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej tego budynku, przy czym łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 200 m^2;

3) dopuszcza się realizację garażu wielopoziomowego,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5, w tym piąta kondygnacja w formie poddasza użytkowego przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych lub cofnięta o minimum 3 m względem niższej kondygnacji przy dachach płaskich,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,

- dopuszcza się dachy płaskie,

- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,

- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,

- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu lub grafitu lub ciemnej zieleni,

- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i szóste nie dotyczą dachów płaskich,

- ustalenie, o którym mowa w tiret szóste nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła i z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych,

d) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 7,0 m i 12,0 m od linii rozgraniczających terenu 2ZUU/UZ/UT,
- w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu UT/UZ/UK,
- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 7KDL,
- w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 6KDPJ,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,25,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,

f) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2,

h) ustalenia, o których mowa w lit. g nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **UE/US** (3,8802 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy usług edukacji lub usług sportu i rekreacji**;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę z zakresu zamieszkania zbiorowego przeznaczoną do okresowego pobytu ludzi: internat, schronisko młodzieżowe, dom wycieczkowy lub wypoczynkowy dla dzieci i młodzieży;

b) usługi nauki, kultury i rozrywki, zabudowę z zakresu zamieszkania zbiorowego przeznaczoną do okresowego pobytu ludzi: dom studencki, hostel, schronisko, dom wycieczkowy lub wypoczynkowy - o maksymalnej łącznej powierzchni do 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- garażowej, gospodarczej, garażowo-gospodarczej – 10,0 m,
- pozostałej – 20,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,

c) geometria dachu:

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie lub oparte na linii krzywizny, w tym łukowe,

d) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 17,5 m od linii rozgraniczającej drogi KDGP,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy– 0,001,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,6,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 65% ,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,

f) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1UT** (0,1846 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy usług turystycznych**;

2) dopuszcza się realizację usług sportu i rekreacji,

3) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych, wbudowanych w budynek usługowy, na potrzeby właściciela obiektu lub jego pracowników, o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej tego budynku, przy czym łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 200 m^2;

4) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych;

5) teren położony częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i 3;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3, w tym trzecia kondygnacja w formie poddasza użytkowego,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,

- dopuszcza się dachy płaskie,

- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,

- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,

- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu lub grafitu lub ciemnej zieleni,

- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie i piąte nie dotyczą dachów płaskich,

- ustalenie, o którym mowa w tiret piąte nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła i z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych,

d) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

7) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDL,

- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 7KDPR,

- w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 8KDPR,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

f) minimalna powierzchnia działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem, w ramach której nakazuje się zachowanie drzew iglastych (sosen) z dopuszczeniem wyłącznie wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia – 20%,

g) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2,

i) ustalenia, o których mowa w lit. h nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2UT** (0,9141 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy usług turystycznych**;

2) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych, wbudowanych w budynek usługowy, na potrzeby właściciela obiektu lub jego pracowników, przy czym łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 200 m^2;

3) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych – od 2 do 4, w tym czwarta kondygnacja w formie poddasza użytkowego,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,
- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu lub grafitu lub ciemnej zieleni,
- ustalenie, o którym mowa w tiret czwarte nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła i z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 5KDPJ,
- w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 7KDL,
- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 10ZP,
- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 23ZP,
- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,6,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

f) minimalna powierzchnia działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem, w ramach której nakazuje się zachowanie drzew iglastych (sosen) z dopuszczeniem wyłącznie wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia – 25%,

g) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 000 m^2,

i) ustalenia, o których mowa w lit. h nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **3UT** (0, 6810 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy usług turystycznych**;

2) dopuszcza się realizację usług zdrowia, parku wodnego;

3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w zakresie niewymienionym w pkt 1 i 2 o maksymalnej powierzchni do 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

4) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych, wbudowanych w budynek usługowy, na potrzeby właściciela obiektu lub jego pracowników, o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej tego budynku, przy czym łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 200 m^2;

5) dopuszcza się realizację basenu przystani do cumowania, przybijania i postoju łodzi i jachtów;

6) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych;

7) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5, w tym piąta kondygnacja w formie poddasza użytkowego przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych lub cofnięta o minimum 3 m względem niższej kondygnacji przy dachach płaskich,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,
- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub szarości, w tym grafitu lub ciemnej zieleni,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i szóste nie dotyczą dachów płaskich,
- ustalenie, o którym mowa w tiret szóste nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła i z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych,

d) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

8) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 6KDPJ,
- w odległości 12,0 m i 15,0 m od linii rozgraniczających terenu 5MN/U,
- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,75,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

f) minimalna powierzchnia działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem, w ramach, której dopuszcza się wyłącznie wycinkę sanitarną lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia – 25%,

g) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowalnych – 3000 m^2,

i) ustalenia, o których mowa w lit. h nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **4UT** (0,6499 ha), **5UT** (0,9682 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy usług turystycznych**;

2) dopuszcza się realizację usług sportu i rekreacji oraz lokali mieszkalnych, wbudowanych w budynek usługowy, na potrzeby właściciela obiektu lub jego pracowników przy czym łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 200 m^2;

3) dopuszcza się realizację basenu przystani do cumowania, przybijania i postoju łodzi i jachtów;

4) teren oznaczony symbolem 4UT położony jest częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i 3;

5) teren oznaczony symbolem 5UT położony jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i 3;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5, w tym piąta kondygnacja w formie poddasza użytkowego przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych lub cofnięta o minimum 3 m względem niższej kondygnacji przy dachach płaskich,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,
- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu lub grafitu lub ciemnej zieleni,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i szóste nie dotyczą dachów płaskich,
- ustalenie, o którym mowa w tiret szóste nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła i z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych,

d) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji,

e) elewacja uprzywilejowana budynku od strony ciągu 10KDPR;

7) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 4UT:
  -- w odległości 6,0 m i 11,0 m od linii rozgraniczającej terenu 11MN/U,
  -- w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu UT/UZ/UK,
  -- w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu 11ZP,
  -- oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- teren 5UT:

-- w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 7KDL,

-- w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 10KDPR,

-- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

f) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 000 m^2,

h) ustalenia, o których mowa w lit. g nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **UT/UZ/UK** (1,9590 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy usług turystycznych lub usług zdrowia lub usług kultury**;

2) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych, wbudowanych w budynek usługowy powyżej kondygnacji parteru, na potrzeby właściciela obiektu lub jego pracowników, o powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni użytkowej tego budynku, przy czym łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 200 m^2;

3) dopuszcza się realizację basenu przystani do cumowania, przybijania i postoju łodzi i jachtów;

4) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych;

5) tereny położony jest częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i 3;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5, w tym piąta kondygnacja w formie poddasza użytkowego przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych lub cofnięta o minimum 3 m względem niższej kondygnacji przy dachach płaskich,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,

- dopuszcza się dachy płaskie,

- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,

- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,

- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu lub grafitu lub ciemnej zieleni,

- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i szóste nie dotyczą dachów płaskich,

- ustalenie, o którym mowa w tiret szóste nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła lub z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych,

d) elewacja uprzywilejowana budynku od strony terenu oznaczonego symbolem 3WS,

e) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach, w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

7) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu 11MN/U,
- 30,0 m od linii rozgraniczającej terenu 4UT,
- 12,0 m od linii rozgraniczającej terenów 11ZP i 2ZUU/UZ/UT,
- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,3,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55%,

f) minimalna powierzchnia działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem, w ramach, której dopuszcza się wyłącznie wycinkę sanitarną lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia – 30%;

g) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 6 000 m^2,

i) ustalenia, o których mowa w lit. h nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ZUU/UT** (4,2085 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego lub usług turystycznych**;

2) dopuszcza się realizację basenu przystani do cumowania, przybijania i postoju łodzi i jachtów, opasek brzegowych, nabrzeży, bulwarów;

3) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, ścieżek pieszo-rowerowych lub pieszo-jezdnych,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,
- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu lub grafitu lub ciemnej zieleni,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i szóste nie dotyczą dachów płaskich,
- ustalenie, o którym mowa w tiret szóste nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła lub z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDD,
- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 1KDPJ,
- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenów 1ZL, 2ZL, 3ZL,
- w odległości 35,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2WS,
- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

f) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 000 m^2,

h) ustalenia, o których mowa w lit. g nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **2ZUU/UT** (1,4429 ha), **4ZUU/UT** (2,2847 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego lub usług turystycznych**;

2) dopuszcza się realizację parku wodnego, usług zdrowia;

3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w zakresie niewymienionym w pkt 1 i 2 o maksymalnej powierzchni do 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

4) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych, wbudowanych w budynek usługowy, na potrzeby właściciela obiektu lub jego pracowników, o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej tego budynku, przy czym łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 200 m2;

5) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,
- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu lub ciemnej zieleni,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i szóste nie dotyczą dachów płaskich,
- ustalenie, o którym mowa w tiret szóste nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła i z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych,

d) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

7) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 2ZUU/UT:

-- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDL,

-- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 3KDPR,

-- w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 17ZP,

-- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- teren 4ZUU/UT:

-- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 2KDPJ,

-- w odległości 9,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 5KDPR,

-- w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDL,

-- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

- teren 2ZUU/UT – 2,0,

- teren 4ZUU/UT – 1,75,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- teren 2ZUU/UT – 40%,

- teren 4ZUU/UT – 35%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- teren 2ZUU/UT – 40%,

- teren 4ZUU/UT – 50%,

f) minimalna powierzchnia działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem, w ramach której nakazuje się zachowanie drzew iglastych (sosen) z dopuszczeniem wyłącznie wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia: 35%,

g) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowalnych – 6 000 m^2,

i) ustalenia, o których mowa w lit. h nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **3ZUU/UT** (0,1844 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego lub usług turystycznych**;

2) dopuszcza się realizację usług sportu i rekreacji;

3) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych, wbudowanych w budynek usługowy, na potrzeby właściciela obiektu lub jego pracowników, o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej tego budynku, przy czym łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 200 m^2;

4) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,
- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i szóste nie dotyczą dachów płaskich,
- ustalenie, o którym mowa w tiret szóste nie dotyczy nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła lub z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych,

d) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji,

e) elewacja uprzywilejowana budynku od strony ciągu 5KDPR;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 5KDPR,
- w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 2KDPJ,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

f) minimalna powierzchnia działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem, w ramach której nakazuje się zachowanie drzew iglastych (sosen) z dopuszczeniem wyłącznie wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia – 20%,

g) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2,

i) ustalenia, o których mowa w lit. h nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **5ZUU/UT** (4,3179 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego lub usług turystycznych**;

2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, ścieżek pieszo-rowerowych;

3) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych;

4) teren częściowo położony jest w granicach:

a) strefy ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1, 2,

b) strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1, 3;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,
- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i szóste nie dotyczą dachów płaskich,
- ustalenie, o którym mowa w tiret szóste nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła lub z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych,

d) elewacja uprzywilejowana budynku od strony ciągu 5KDPR,

e) nakazuje się realizację minimum jednego tarasu widokowo-wypoczynkowego, zlokalizowanego nad kondygnacją nadziemną od strony terenu oznaczonego symbolem 2WS,

f) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDL,
- w odległości 20,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDL,
- w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu MOR,
- w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu 7ZP,
- w odległości 25,0 m od linii rozgraniczającej terenu 6ZP i 5KDPR,
- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,25

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55%,

f) minimalna powierzchnia działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem, w ramach której nakazuje się zachowanie drzew iglastych (sosen) z dopuszczeniem wyłącznie wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia – 35%,

g) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 15 000 m^2,

i) ustalenia, o których mowa w lit. h nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **ZUU/UZ** (1,7493 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego lub usług zdrowia**;

2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, ścieżek pieszo-rowerowych;

3) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 21,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 6,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,
- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i szóste nie dotyczą dachów płaskich,
- ustalenie, o którym mowa w tiret szóste nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła lub z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych;

5) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej drogi 5KDL,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,85,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55%,

f) minimalna powierzchnia działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem, w ramach której nakazuje się zachowanie drzew iglastych (sosen) z dopuszczeniem wyłącznie wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia – 35%,

g) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 000 m^2,

i) ustalenia, o których mowa w lit. h nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ZUU/UZ/UT** (2,3671 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego lub usług zdrowia lub usług turystycznych**;

2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, ścieżek pieszo-rowerowych;

3) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 21,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 6,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,

- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i szóste nie dotyczą dachów płaskich,
- ustalenie, o którym mowa w tiret szóste nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła i z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych;

5) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 3KDL,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,85,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55%,

f) minimalna powierzchnia działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem, w ramach której nakazuje się zachowanie drzew iglastych (sosen) z dopuszczeniem wyłącznie wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia – 35%,

g) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 10 000 m^2,

i) ustalenia, o których mowa w lit. h nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2ZUU/UZ/UT** (0,7498 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego lub usług zdrowia lub usług turystycznych**;

2) dopuszcza się realizację parku wodnego;

3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w zakresie niewymienionym w pkt 1 i 2 o maksymalnej powierzchni do 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

4) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych, wbudowanych w budynek usługowy, na potrzeby właściciela obiektu lub jego pracowników, o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej tego budynku, przy czym łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 200 m^2;

5) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, pieszo – rowerowych,

6) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych;

7) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,

- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i szóste nie dotyczą dachów płaskich,
- ustalenie, o którym mowa w tiret szóste nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła lub z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych,

d) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

8) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 6KDPJ,
- w odległości 12,0 m od linii rozgraniczających terenu UT/UZ/UK,
- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających terenu 11ZP,
- w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 10KDPR,
- w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu U/KSP,
- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,75,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

f) minimalna powierzchnia działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem, w ramach, której dopuszcza się wyłącznie wycinkę sanitarną lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia: 25%,

g) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowalnych – 3 000 m^2,

i) ustalenia, o których mowa w lit. h nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZUU** (3,4116 ha), **2ZUU** (6,3345 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego**;

2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w zakresie niewymienionym w pkt 1 o maksymalnej powierzchni do 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

3) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, ścieżek pieszo-rowerowych;

4) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 5,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,
- dopuszcza się stosowanie szkła i innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i szóste nie dotyczą dachów płaskich;
- ustalenie, o którym mowa w tiret szóste nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła lub z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych,

d) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 1ZUU:
  -- w odległości 4,0 m i 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu 3ZP,
  -- w odległości 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej terenu 8ZP,
  -- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1KSP,
  -- w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 1KDPR,
  -- w odległości 10,8 m od linii rozgraniczającej ciągu 2KDPR,
  -- oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- teren 2ZUU:
  -- w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2ZP,
  -- w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 1KDPR,
  -- w odległości 20,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 2KDL,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55%,

f) minimalna powierzchnia działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem, w ramach której nakazuje się zachowanie drzew iglastych (sosen) z dopuszczeniem wyłącznie wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia – 30%,

g) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowalnych: 15 000 m^2,

i) ustalenia, o których mowa w lit. h nie dotyczą działek wydzielanych w celu poprawienia warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej, zapewnienia dostępu do drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **UZ** (4,2162 ha):

1) przeznaczenie – **teren zabudowy usług zdrowia**;

2) dopuszcza się realizację:

a) zabudowy usługowej w zakresie niewymienionym w pkt 1, o maksymalnej łącznej powierzchni do 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,

b) lokali mieszkalnych, wbudowanych w budynek usługowy, na potrzeby właściciela obiektu lub jego pracowników, o maksymalnej łącznej powierzchni do 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

3) teren położony jest częściowo w granicach:

a) strefy ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1, 2,

b) strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1, 3;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- usługowej – 18,0 m,
- garażowej, gospodarczej, garażowo-gospodarczej – 7,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki usługowe – 5,
- budynki garażowe, gospodarcze, garażowo-gospodarcze – 2,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,
- dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 22°
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,
- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,
- ustalenia, o których mowa w tiret czwarte, piąte i siódme nie dotyczą dachów płaskich,
- ustalenie, o którym mowa w tiret siódme nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła lub z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych,

d) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 6,0 m, 10,0 m i 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDL,
- w odległości 2,5 m i 6,0 od linii rozgraniczających dróg 6KDL,
- w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2MN/U,
- w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 4ZP,
- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

f) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12.

§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1PW** (0,0346 ha), **2PW** (0,4905 ha):

1) przeznaczenie – **teren przystani wodnej**;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

a) obiektów do cumowania lub przechowywania lub wodowania sprzętu wodnego, w tym łodzi, wypożyczalni sprzętu wodnego, obiektów higieniczno-sanitarnych, obserwacyjno-ratowniczych, pomostów, opasek brzegowych, nabrzeży, bulwarów oraz innych obiektów i urządzeń niezbędnych do pełnienia funkcji przystani,

b) usług gastronomii, drobnego handlu, punktów informacji turystycznej,

c) punktów widokowych, placów zabaw, urządzeń sportowo – rekreacyjnych,

d) ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych, stojaków na rowery, deszczochronów, wiat, oświetlenia,

e) zejść do jeziora na terenie oznaczonym symbolem 1PW,

3) na terenie oznaczonym symbolem 1PW dopuszcza się realizację urządzeń związanych z lecznictwem uzdrowiskowym, elementów wyciągu do nart wodnych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2, przy czym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,

- dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów lub ich części o jednej kondygnacji nadziemnej,

- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek, gont, trzcina lub inne materiały pochodzenia roślinnego,

- kolorystyka dachów:

-- naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,

-- naturalny kolor materiału dla pokryć z trzciny lub innych materiałów pochodzenia roślinnego,

- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i piąte nie dotyczą dachów płaskich,

d) dopuszcza się realizację tarasów na dachach płaskich;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 1PW – zgodnie z rysunkiem planu,

- teren 2PW:

-- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ,

-- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 3WS,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,03,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

-- teren 1PW: 60%,

-- teren 2PW: 50%,

f) miejsca do parkowania – zakaz realizacji na terenie.

§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **PL** (0,6879 ha):

1) przeznaczenie – **teren plaży**;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

a) kąpielisk, miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpieli, obiektów przechowywania lub wypożyczania sprzętu sportowego, plażowego, obiektów higieniczno-sanitarnych, obserwacyjno-ratowniczych, pomostów, opasek brzegowych oraz innych obiektów i urządzeń niezbędnych do pełnienia funkcji plaży,

b) usług gastronomii, drobnego handlu, punktów informacji turystycznej,

c) urządzeń do cumowania maksymalnie 15 jednostek sprzętu wodnego bez napędu silnikowego lub żaglowego, wypożyczalni sprzętu wodnego bez napędu silnikowego lub żaglowego,

d) punktów widokowych, placów zabaw, urządzeń sportowo – rekreacyjnych,

e) ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych, zejść do jeziora, stojaków na rowery, deszczochronów, wiat, oświetlenia;

3) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z lecznictwem uzdrowiskowym, elementów wyciągu do nart wodnych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2, przy czym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,

- dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów lub ich części o jednej kondygnacji nadziemnej,

- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek, gont, trzcina lub inne materiały pochodzenia roślinnego,

- kolorystyka dachów:

-- naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,

-- naturalny kolor materiału dla pokryć z trzciny lub innych materiałów pochodzenia roślinnego,

- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i piąte nie dotyczą dachów płaskich,

d) dopuszcza się realizację tarasów na dachach płaskich;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,002,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,

f) minimalna powierzchnia działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem, w ramach której nakazuje się zachowanie drzew iglastych (sosen) z dopuszczeniem wyłącznie wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia – 25%,

g) miejsca do parkowania – zakaz realizacji na terenie.

§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1PW/PL** (0,4558 ha):

1) przeznaczenie – **teren przystani wodnej lub plaży**;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

a) obiektów do cumowania lub przechowywania lub wodowania sprzętu wodnego, w tym łodzi, wypożyczalni sprzętu wodnego, kąpielisk, miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpieli, obiektów przechowywania lub wypożyczania sprzętu sportowego, plażowego, obiektów higieniczno-sanitarnych, obserwacyjno-ratowniczych, pomostów, opasek brzegowych, nabrzeży, bulwarów oraz innych obiektów i urządzeń niezbędnych do pełnienia funkcji przystani lub plaży,

b) usług gastronomii, drobnego handlu, punktów informacji turystycznej,

c) punktów widokowych, placów zabaw, urządzeń sportowo – rekreacyjnych,

d) ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych, zejść do jeziora, stojaków na rowery , deszczochronów, wiat, oświetlenia;

3) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z lecznictwem uzdrowiskowym, elementów wyciągu do nart wodnych;

4) dopuszcza się realizację zabudowy usług turystycznych;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,

- dopuszcza się dachy płaskie,

- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek, gont, trzcina i inne materiały pochodzenia roślinnego,

- kolorystyka dachów:

-- naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,

-- naturalny kolor materiału dla pokryć z trzciny lub innych materiałów pochodzenia roślinnego,

- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i piąte nie dotyczą dachów płaskich;

6) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

7) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 5KDPR,

- w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2WS,

- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,002,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,

f) minimalna powierzchnia działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem, w ramach której nakazuje się zachowanie drzew iglastych (sosen) z dopuszczeniem wyłącznie wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia – 25%,

g) miejsca do parkowania – zakaz realizacji na terenie.

§ 45. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **2PW/PL** (0,7131 ha), **3PW/PL** (0,3919 ha):

1) przeznaczenie – **teren przystani wodnej lub plaży**;

2) ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

a) obiektów do cumowania lub przechowywania lub wodowania sprzętu wodnego, w tym łodzi, wypożyczalni sprzętu wodnego, kąpielisk, miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpieli, obiektów przechowywania lub wypożyczania sprzętu sportowego, plażowego, obiektów higieniczno-sanitarnych, obserwacyjno-ratowniczych, pomostów, opasek brzegowych, nabrzeży, bulwarów oraz innych obiektów i urządzeń niezbędnych do pełnienia funkcji przystani lub plaży,

b) usług gastronomii, drobnego handlu, punktów informacji turystycznej,

c) punktów widokowych, placów zabaw, urządzeń sportowo – rekreacyjnych,

d) ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych, zejść do jeziora, stojaków na rowery, deszczochronów, wiat, oświetlenia;

3) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z lecznictwem uzdrowiskowym, elementów wyciągu do nart wodnych;

4) dopuszcza się realizację zabudowy usług turystycznych, usług lecznictwa uzdrowiskowego na terenie oznaczonym symbolem 2PW/PL;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- teren 2PW/PL – 12,0 m,

- teren 3PW/PL – 9,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- teren 2PW/PL – 3, przy czym trzecia kondygnacja w formie poddasza użytkowego,

- teren 3PW/PL – 2, przy czym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,

- dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów lub ich części o jednej kondygnacji nadziemnej,

- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek, gont, trzcina i inne materiały pochodzenia roślinnego,

- kolorystyka dachów:

-- naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,

-- naturalny kolor materiału dla pokryć z trzciny lub innych materiałów pochodzenia roślinnego,

- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i piąte nie dotyczą dachów płaskich;

6) dopuszcza się realizację tarasów na dachach płaskich;

7) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 2PW/PL:

-- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ciągi 5KDPR, 6KDPR,

-- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- teren 3PW/PL: nie ustala się,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,002,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

- teren 2PW/PL – 0,54,

- teren 3PW/PL – 0,36,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 18%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,

f) minimalna powierzchnia działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem, w ramach której nakazuje się zachowanie drzew iglastych (sosen) z dopuszczeniem wyłącznie wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia – 25%,

g) miejsca do parkowania – zakaz realizacji na terenie.

§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **4PW/PL** (0,8381 ha):

1) przeznaczenie – **teren przystani wodnej lub plaży**;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

a) obiektów do cumowania lub przechowywania lub wodowania sprzętu wodnego, w tym łodzi, wypożyczalni sprzętu wodnego, kąpielisk, miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpieli, obiektów przechowywania lub wypożyczania sprzętu sportowego, plażowego, obiektów higieniczno-sanitarnych, obserwacyjno-ratowniczych, pomostów, opasek brzegowych, nabrzeży, bulwarów oraz innych obiektów i urządzeń niezbędnych do pełnienia funkcji przystani lub plaży,

b) usług gastronomii, drobnego handlu, punktów informacji turystycznej,

c) punktów widokowych, placów zabaw, urządzeń sportowo – rekreacyjnych,

d) ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych, zejść do jeziora, stojaków na rowery, deszczochronów, wiat, oświetlenia;

3) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z lecznictwem uzdrowiskowym, elementów wyciągu do nart wodnych;

4) dopuszcza się realizację zabudowy usług turystycznych;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,

- dopuszcza się dachy płaskie,

- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek, gont, trzcina i inne materiały pochodzenia roślinnego,

- kolorystyka dachów:

-- naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,

-- naturalny kolor materiału dla pokryć z trzciny lub innych materiałów pochodzenia roślinnego,

- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i piąte nie dotyczą dachów płaskich;

6) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

7) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2WS,
- w odległości 25,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2ZN,
- w odległości 10,3 m od linii rozgraniczającej terenu 3KDPR,
- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy– 0,002,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%,

f) minimalna powierzchnia działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem, w ramach której nakazuje się zachowanie drzew iglastych (sosen) z dopuszczeniem wyłącznie wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia – 15%,

g) miejsca do parkowania – zakaz realizacji na terenie.

§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **PL/MOR** (0,4614 ha):

1) przeznaczenie – **teren plaży lub miejsca obsługi rowerzystów**;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

a) kąpielisk, miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpieli, obiektów przechowywania lub wypożyczania sprzętu sportowego, plażowego, obiektów higieniczno-sanitarnych, obserwacyjno-ratowniczych, pomostów, opasek brzegowych, nabrzeży, bulwarów, stacji i punktów obsługi/ napraw lub ładowania rowerów oraz innych obiektów i urządzeń niezbędnych do pełnienia funkcji plaży lub miejsca obsługi rowerzystów,

b) usług gastronomii, drobnego handlu, punktów informacji turystycznej,

c) urządzeń do cumowania maksymalnie 20 jednostek sprzętu wodnego bez napędu silnikowego lub żaglowego, wypożyczalni sprzętu wodnego bez napędu silnikowego lub żaglowego,

d) punktów widokowych, placów zabaw, urządzeń sportowo – rekreacyjnych,

e) ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych, zejść do jeziora, stojaków na rowery, deszczochronów, wiat, oświetlenia;

3) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z lecznictwem uzdrowiskowym, elementów wyciągu do nart wodnych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2, przy czym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów lub ich części o jednej kondygnacji nadziemnej,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek, gont, trzcina lub inne materiały pochodzenia roślinnego,
- kolorystyka dachów:
  -- naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,
  -- naturalny kolor materiału dla pokryć z trzciny lub innych materiałów pochodzenia roślinnego,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i piąte nie dotyczą dachów płaskich;

5) dopuszcza się realizację tarasów na dachach płaskich;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2KDPR i 3KDPR,

- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,002,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,

f) miejsca do parkowania – zakaz realizacji na terenie.

§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **MOR** (0,0323 ha):

1) przeznaczenie – **teren miejsca obsługi rowerzystów**;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

a) stacji i punktów obsługi/napraw lub ładowania rowerów, stojaków na rowery, deszczochronów, wiat, obiektów higieniczno-sanitarnych oraz innych obiektów i urządzeń niezbędnych do pełnienia funkcji miejsca obsługi rowerzystów,

b) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,

c) ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych, oświetlenia,

3) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z lecznictwem uzdrowiskowym;

4) teren położony jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1, 3;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,

- dopuszcza się dachy płaskie,

- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek, gont, trzcina lub inne materiały pochodzenia roślinnego,

- kolorystyka dachów:

-- naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,

-- naturalny kolor materiału dla pokryć z trzciny lub innych materiałów pochodzenia roślinnego,

- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i piąte nie dotyczą dachów płaskich;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,75,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 75%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,

f) miejsca do parkowania – zakaz realizacji na terenie.

§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **S** (0,0073 ha):

1) przeznaczenie – **teren sanitariatów**;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

a) obiektów higieniczno-sanitarnych, deszczochronów, wiat, stojaków na rowery oraz innych obiektów i urządzeń niezbędnych do pełnienia funkcji sanitariatu,

b) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,

c) ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych, oświetlenia,

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,

- dopuszcza się dachy płaskie,

- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek, gont, trzcina lub inne materiały pochodzenia roślinnego,

- kolorystyka dachów:

-- naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,

-- naturalny kolor materiału dla pokryć z trzciny lub innych materiałów pochodzenia roślinnego,

- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i piąte nie dotyczą dachów płaskich;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,04,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,

f) miejsca do parkowania – zakaz realizacji na terenie.

§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ZC** (0,3674 ha):

1) przeznaczenie – **teren cmentarza**;

2) teren stanowi zamknięty zabytkowy cmentarz żołnierzy Armii Radzieckiej;

3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację wiat, ścieżek pieszych, oświetlenia oraz innych obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem terenu, z zastrzeżeniem §14 pkt 5;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m,

b) geometria i pokrycie dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,
- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,
- ustalenie, o którym mowa w tiret piąte nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła i z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

b) miejsca do parkowania – zakaz realizacji na terenie.

§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2ZC** (9,3865 ha):

1) przeznaczenie – **teren cmentarza**;

2) teren stanowi zabytkowy czynny cmentarz wyznaniowy rzymskokatolicki;

3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

a) grobów, katakumb, kolumbariów, domu przedpogrzebowego, kostnicy, kaplicy, zaplecza administracyjno-gospodarczego, innych budynków usługowych i obiektów związanych z przeznaczeniem terenu, w tym obiektów z pomieszczeniami higieniczno-sanitarnymi, z zastrzeżeniem §14 pkt 4;

b) zabudowy tymczasowej, w tym namiotów i wiat handlowych, związanej z handlem zniczami i kwiatami,

c) parkingów, ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych, oświetlenia oraz innych urządzeń związanych z funkcjonowaniem terenu, z zastrzeżeniem §14 pkt 5;

4) teren położony jest częściowo w granicach strefy zakazu dokonywania nowych pochówków – obowiązują ustalenia §14 pkt 6, 7;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,

c) geometria i pokrycie dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,
- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,
- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,
- ustalenie, o którym mowa w tiret piąte nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła i z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg 2KDZ, 7KDL, 6KDL, 3KDW,
- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów 6ZLP, 7ZLP, 1ZC, 6E,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0003,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,04,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 2%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,

f) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12.

§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **3ZC** (1,1705 ha):

1) przeznaczenie – **teren cmentarza**;

2) teren stanowi obszar istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oznaczonego symbolem 2ZC;

3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się w szczególności realizację:

a) grobów, katakumb, kolumbariów, domu przedpogrzebowego, kostnicy, kaplicy, zaplecza administracyjno-gospodarczego, innych budynków usługowych i obiektów związanych z przeznaczeniem terenu, w tym obiektów z pomieszczeniami higieniczno-sanitarnymi, z zastrzeżeniem §14 pkt 4;

b) zabudowy tymczasowej, w tym namiotów i wiat handlowych, związanej z handlem zniczami i kwiatami,

c) parkingów, ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych, oświetlenia oraz innych urządzeń związanych z funkcjonowaniem terenu, z zastrzeżeniem §14 pkt 5;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,

c) geometria i pokrycie dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,

- dopuszcza się stosowanie pokryć szklanych lub z innych materiałów przeźroczystych,

- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,

- ustalenie, o którym mowa w tiret piąte nie dotyczy pokryć z bezbarwnego szkła i z innych, bezbarwnych materiałów przeźroczystych;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 6KDL,

- w odległości 6,0 m i 2 m od linii rozgraniczających teren ZI,

- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,

f) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12.

§ 53. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **ZI** (0,1516 ha):

1) przeznaczenie – **teren zieleni izolacyjnej**;

2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych, stojaków na rowery, dojazdów, oświetlenia;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) teren położony jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i 2;

5) teren położony jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i 3;

6) zakaz wycinki drzew z wyjątkiem wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia oraz z wyjątkiem realizacji obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 2;

7) zasady zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

§ 54. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZN** (0,3065 ha), **2ZN** (0,7254 ha):

1) przeznaczenie – **teren zieleni nieurządzonej**;

2) dopuszcza się realizację:

a) ścieżek pieszych, ścieżek pieszo-rowerowych, stojaków na rowery, dojazdów, oświetlenia,

b) zejść do jeziora, opasek brzegowych, pomostów o funkcji edukacyjno - przyrodniczej, punktów widokowych, deszczochronów, urządzeń związanych z lecznictwem uzdrowiskowym, urządzeń sportowo – rekreacyjnych, elementów wyciągu do nart wodnych;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,

b) zakaz lokalizacji budynków;

4) zakaz realizacji obiektów i urządzeń w sposób powodujący erozję lub osunięcie istniejących skarp,

5) zakaz wycinki drzew z wyjątkiem wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia oraz z wyjątkiem realizacji obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 2;

6) zasady zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

§ 55. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZP** (0,4577 ha), **2ZP** (1,7506 ha), **3ZP** (0,8291 ha), **4ZP** (0,122 ha), **5ZP** (0,9770 ha), **6ZP** (0,1413 ha), **7ZP** (0,1329 ha), **8ZP** (0,8896 ha), **9ZP** (0,01 ha), **10ZP** (0,6047 ha), **11ZP** (0,226 ha), **12ZP** (0,2202 ha), **13ZP** (0,0699 ha), **14ZP** (0,0166 ha), **15ZP** (0,0563 ha), **16ZP** (0,1664 ha), **17ZP** (0,4964 ha), **18ZP** (0,426 ha), **19ZP** (0,0503 ha), **20ZP** (0,0568 ha), **21ZP** (0,3211 ha), **22ZP** (0,1085 ha), **23ZP** (0,0173 ha), **24ZP** (0,0028 ha), **25ZP** (0,0032 ha), **26ZP** (0,0048 ha), **27ZP** (0,0039 ha), **28ZP** (0,0032 ha), **29ZP** (0,1022 ha), **30ZP** (0,0032 ha):

1) przeznaczenie – **teren zieleni urządzonej**;

2) dopuszcza się realizację:

a) obiektów higieniczno-sanitarnych, punktów informacji turystycznej, obiektów gastronomicznych, punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych, wiat, parków linowych,

b) ścieżek pieszych, ścieżek rowerowych, pieszo-rowerowych, dojazdów, stojaków na rowery, oświetlenia, deszczochronów, obiektów sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw,

c) bulwarów, nabrzeży, opasek brzegowych, pomostów, elementów wyciągu do nart wodnych na terenie oznaczonym symbolem 22ZP,

d) kładek pieszych, pieszo-rowerowych na terenach oznaczonych symbolami 8ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP,14ZP,

e) opasek brzegowych, nabrzeży, bulwarów, kanałów wodnych prowadzących do basenów przystani do cumowania, przybijania i postoju łodzi i jachtów, na terenach oznaczonych symbolami 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP,

f) miejsca upamiętnienia i pochówku szczątek Ofiar Obławy Augustowskiej (w tym pomników) na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 29ZP,

g) urządzeń związanych z lecznictwem uzdrowiskowym w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej na terenach oznaczonych symbolami 2ZP, 3ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 11ZP, 12ZP, 15ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP;

3) zakaz lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami 2ZP, 3ZP, 4ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 16ZP, 19ZP, 20ZP, 22ZP, 23ZP, 24ZP, 25ZP, 26ZP, 27ZP, 28ZP, 29ZP, 30ZP;

4) tereny oznaczone symbolami 1ZP, 4ZP położone są częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i 2;

5) tereny oznaczone symbolami 6ZP, 7ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP położone są częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i 3;

6) tereny oznaczone symbolami 1ZP, 4ZP, 13ZP, 14ZP, 29ZP położone są w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i 3;

7) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- teren oznaczony symbolem 1ZP, 6ZP, 29ZP - 10,0 m,

- tereny oznaczone symbolami 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP,14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP, 23ZP, 24ZP, 25ZP, 26ZP, 27ZP, 28ZP, 30ZP - 6,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 5ZP, 6ZP, 15ZP, 17ZP, 18ZP, 21ZP – 1,

c) geometria i pokrycie dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,

- dopuszcza się dachy płaskie,

- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek, gont, trzcina lub inne materiały pochodzenia roślinnego,

- kolorystyka dachów:

-- naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,

-- naturalny kolor materiału dla pokryć z trzciny lub innych materiałów pochodzenia roślinnego,

- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i piąte nie dotyczą dachów płaskich;

8) dopuszcza się realizację tarasów na dachach płaskich;

9) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 1ZP:

-- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów 9KDPR, 4ZLP, 1ZC,

-- w odległości 6,0 m i 16,4 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDL,

-- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- teren 5ZP:

-- w odległości 12,0 m od linii rozgraniczających dróg 4KDL, 5KDL,

-- w odległości 12,0 m od linii rozgraniczających terenów 11KDPR, 7KDPJ,

- teren 18ZP:

-- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających ciągów 4KDPJ, 5KDPJ,

-- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 7KDPR,

- teren 21ZP - w odległości 12,0 m od linii rozgraniczających dróg 4KDL, 5 KDL,

- tereny oznaczone symbolami 6ZP, 15ZP, 17ZP – nie ustala się,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 5ZP, 6ZP, 15ZP, 17ZP, 18ZP, 21ZP – 0,006,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 5ZP, 6ZP, 15ZP, 17ZP, 18ZP, 21ZP – 0,1,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 5ZP, 6ZP, 15ZP, 17ZP, 18ZP, 21ZP – 10%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- tereny oznaczone symbolami 1ZP, 6ZP, 27ZP, 29ZP – 55%,

- tereny oznaczone symbolami 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP,14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP, 23ZP, 24ZP, 25ZP, 26Z, 28ZP, 30ZP – 85%,

f) zakaz wycinki drzew iglastych (sosen) na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 10ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP, 23ZP, 29ZP, z wyjątkiem wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia oraz z wyjątkiem realizacji obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 2,

g) miejsca do parkowania – zakaz realizacji na terenie.

§ 56. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **ZP/MOR** (0,1758 ha):

1) przeznaczenie – **teren zieleni urządzonej lub miejsca obsługi rowerzystów**;

2) dopuszcza się realizację:

a) obiektów higieniczno-sanitarnych, punktów informacji turystycznej, obiektów gastronomicznych, punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, w tym parku linowego,

b) stacji i punktów obsługi/napraw lub ładowania rowerów oraz innych obiektów i urządzeń niezbędnych do pełnienia funkcji miejsca obsługi rowerzystów,

c) ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych, dojazdów, stojaków na rowery, oświetlenia, deszczochronów, wiat, placów zabaw,

d) urządzeń związanych z lecznictwem uzdrowiskowym;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,

- dopuszcza się dachy płaskie,

- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek, gont, trzcina lub inne materiały pochodzenia roślinnego,
- kolorystyka dachów:
  -- naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,
  -- naturalny kolor materiału dla pokryć z trzciny lub innych materiałów pochodzenia roślinnego,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i piąte nie dotyczą dachów płaskich;

4) dopuszcza się realizację tarasów na dachach płaskich;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,003,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%,

f) zakaz wycinki drzew iglastych (sosen) z wyjątkiem wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia oraz z wyjątkiem realizacji obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 2,

g) miejsca do parkowania – zakaz realizacji na terenie.

§ 57. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **ZPuu** (17,2747 ha):

1) przeznaczenie – **teren zieleni parkowej**;

2) dopuszcza się realizację:

a) urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego takich jak: pijalnie uzdrowiskowe, tężnie, parki, ścieżki ruchowe,

b) obiektów higieniczno-sanitarnych, obiektów gastronomicznych, punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych, punków informacji turystycznej,

c) ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych, dojazdów, stojaków na rowery, deszczochronów, wiat, oświetlenia, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, w tym parków linowych, placów zabaw,

d) obiektów z zakresu usług kultury, w tym amfiteatru, scen artystycznych;

3) teren położony jest częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1, 3;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,

c) geometria i pokrycie dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek, gont, trzcina lub inne materiały pochodzenia roślinnego,
- kolorystyka dachów:
  -- naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,
  -- naturalny kolor materiału dla pokryć z trzciny lub innych materiałów pochodzenia roślinnego,

- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i piąte nie dotyczą dachów płaskich;

5) dopuszcza się realizację tarasów na wszystkich kondygnacjach w tym na dachu na ostatniej kondygnacji;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 30,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDGP,
- w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDL,
- w odległości 12,0 m od linii rozgraniczających dróg 4KDL i 5KDL,
- w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2ZLP,
- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy teren –0,1,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,

f) minimalna powierzchnia działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem, w ramach której nakazuje się zachowanie drzew iglastych (sosen) z dopuszczeniem wyłącznie wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia: – 75%,

g) miejsca do parkowania – zakaz realizacji na terenie.

§ 58. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZL** (6,357 ha), **2ZL** (2,0181 ha), **3ZL** (5,6691 ha):

1) przeznaczenie – **teren lasu**;

2) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych, z wyłączeniem pól biwakowych, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) adaptuje się istniejące pole biwakowe na terenie oznaczonym symbolem 2ZL z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy;

4) obowiązują przepisy odrębne, w tym ustawa o lasach, zakazuje się zagospodarowania wymagającego wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) zakazuje się lokalizacji budynków,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

c) geometria i pokrycie dachów:

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek, gont drewniany, trzcina lub inne materiały pochodzenia roślinnego,
- kolorystyka dachów:
  -- naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,
  -- naturalny kolor materiału dla pokryć z trzciny, drewna lub innych materiałów pochodzenia roślinnego;

6) zasady zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) teren oznaczony symbolem 1ZL – 99%,

b) tereny oznaczone symbolami 2ZL, 3ZL – 98%.

§ 59. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **4ZL** (0,7484 ha):

1) przeznaczenie – **teren lasu**;

2) dopuszcza się realizację wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej budynków i budowli;

3) dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych, z wyłączeniem pól biwakowych;

4) obowiązują przepisy odrębne, w tym ustawa o lasach, zakazuje się zagospodarowania wymagającego wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3, w tym trzecia kondygnacja w formie poddasza użytkowego,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,

- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek,

- kolorystyka dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu lub grafitu lub ciemnej zieleni;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDGP,

- w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1ZL,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,

f) miejsca do parkowania zapewnić zgodnie z §12.

§ 60. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZLP** (3,3946 ha), **2ZLP** (5,1856 ha), **3ZLP** (2,1728 ha), **4ZLP** (0,0333 ha), **5ZLP** (0,3883 ha), **6ZLP** (0,1724 ha), **7ZLP** (0,4256 ha), **8ZLP** (0,0378 ha):

1) przeznaczenie – **teren lasu parkowego**;

2) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych, z wyłączeniem pól biwakowych;

3) obowiązują przepisy odrębne, w tym ustawa o lasach, zakazuje się zagospodarowania wymagającego wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej;

4) teren oznaczony symbolem 5ZLP częściowo położony jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1, 3;

5) tereny oznaczone symbolami 3ZLP, 4ZLP, 6ZLP, 7ZLP, 8ZLP położone są w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i 3;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) zakazuje się lokalizacji budynków,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

c) geometria i pokrycie dachów:

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,

- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek, gont drewniany, trzcina lub inne materiały pochodzenia roślinnego,

- kolorystyka dachów:

-- naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,

-- naturalny kolor materiału dla pokryć z trzciny, drewna lub innych materiałów pochodzenia roślinnego,

7) zasady zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 98%.

§ 61. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS** (1,5939 ha), **2WS** (24,8697 ha), **3WS** (2,6735 ha):

1) przeznaczenie – **teren wody powierzchniowej śródlądowej**;

2) teren 1WS stanowi teren wód rzeki Klonownicy;

3) teren 2WS stanowi teren wód jeziora Necko;

4) teren 3WS stanowi teren wód rzeki Netty;

5) na terenach oznaczonych symbolami 2WS, 3WS dopuszcza się realizację:

a) kąpielisk, miejsc okazjonalnie wykorzystywanym do kąpieli, plaż, przystani, pomostów, urządzeń do wodowania łodzi, opasek brzegowych, nabrzeży, bulwarów, pirsów oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń niezbędnych do pełnienia funkcji plaży i przystani,

b) hangarów do magazynowania sprzętu wodnego i sportowego,

c) obiektów obserwacyjno-ratowniczych, w tym na płycie pomostu,

d) urządzeń sportowo - rekreacyjnych,

e) wyciągów do nart wodnych na terenie oznaczonym symbolem 2WS,

f) wypożyczalni sprzętu wodnego,

g) zjeżdżalni wodnych,

h) obiektów gastronomicznych, w tym na płycie pomostu;

6) na terenie oznaczonym symbolem 1WS dopuszcza się realizację opasek brzegowych, nabrzeży, bulwarów;

7) na terenie oznaczonym symbolem 1WS zakazuje się lokalizacji zabudowy;

8) teren oznaczony symbolem 3WS położony jest częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i 3;

9) zasady kształtowania zabudowy zlokalizowanej na płycie pomostu na terenach oznaczonych symbolami 2 WS, 3 WS:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek, gont, trzcina lub inne materiały pochodzenia roślinnego,
- kolorystyka dachów:
  -- naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,
  -- naturalny kolor materiału dla pokryć z trzciny lub innych materiałów pochodzenia roślinnego,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i piąte nie dotyczą dachów płaskich;

10) zasady kształtowania pozostałej zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 2WS i 3WS:

a) maksymalna wysokość zabudowy:
- budowle stanowiące wyciąg do nart wodnych na terenie oznaczonym symbolem 2 WS - 30 m,
- pozostała zabudowa – 10,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2, przy czym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,

c) geometria i pokrycie dachu:
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów lub ich części o jednej kondygnacji nadziemnej,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska na rąbek, gont, trzcina lub inne materiały pochodzenia roślinnego,
- kolorystyka dachów:
  -- naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu, lub grafitu, lub ciemnej zieleni,
  -- naturalny kolor materiału dla pokryć z trzciny lub innych materiałów pochodzenia roślinnego,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i piąte nie dotyczą dachów płaskich,

d) dopuszcza się realizację tarasów na dachach płaskich;

11) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy pomostów i przystani – zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 2WS, 3WS – 0,0001,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 2WS, 3WS – 0,06,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 2WS, 3WS – 3%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się.

§ 62. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **WS/KDZ** (0,065 ha):

1) przeznaczenie – **teren wody powierzchniowej śródlądowej i drogi publicznej klasy zbiorczej**;

2) teren stanowi teren wód rzeki Netty wraz z istniejącym obiektem mostowym w ciągu drogi publicznej klasy zbiorczej (ul. Mostowej);

3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację nabrzeży, bulwarów, opasek brzegowych, kładki pieszej, rowerowej, pieszo-rowerowej, mostów oraz innych obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

4) teren położony jest częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i 3;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 22,2 m wraz z widocznym na rysunku planu poszerzeniem,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się.

§ 63. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KDGP** (7,2532 ha):

1) przeznaczenie – **teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego**;

2) teren stanowi drogę wojewódzką nr 662;

3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: jezdni, zatok postojowych, zatok przystanków komunikacji, ścieżki rowerowej, ścieżki pieszej, ścieżki pieszo-rowerowej, zieleni urządzonej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

4) adaptuje się istniejące zwężenie koryta rzeki Klonownica stanowiące element śródlądowej drogi wodnej, z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 24,9 m do 43,5 m wraz z widocznymi na rysunku planu poszerzeniami w miejscach włączeń do dróg 1KDL i 2KDL oraz zlokalizowanych poza granicą planu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się.

§ 64. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** (0,2946 ha), **2KDZ** (0,7185 ha):

1) przeznaczenie – **teren drogi publicznej klasy zbiorczej**;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: jezdni, zatok postojowych, zatok przystanków komunikacji, ścieżki rowerowej, ścieżki pieszej, ścieżki pieszo-rowerowej, zieleni urządzonej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

3) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów handlowych niestanowiących budynków, przeznaczonych do handlu zniczami, kwiatami, okazjonalnie artykułami spożywczymi, o wysokości do 4 m - lokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 2 KDZ w odległości nie większej niż 50 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 6E;

4) teren oznaczony symbolem 2KDZ częściowo położony jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1, 3;

5) zasady zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających:

a) teren 1KDZ – od 22,0 m do 33,3 m wraz z widocznym na rysunku planu poszerzeniem,

b) teren 2KDZ – od 15,9 m do 45,2 m,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się.

§ 65. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL** (0,5964 ha), **2KDL** (1,6161 ha), **3KDL** (1,6271 ha), **4KDL** (2,8451 ha), **5KDL** (0,7813 ha), **6KDL** (0,7544 ha), **7KDL** (1,0587 ha), **8KDL** (0,0945 ha):

1) przeznaczenie – **teren drogi publicznej klasy lokalnej**;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: jezdni, zatok postojowych, zatok przystanków komunikacji, ścieżki rowerowej, ścieżki pieszej, ścieżki pieszo-rowerowej, zieleni urządzonej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

3) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów handlowych niestanowiących budynków, przeznaczonych do handlu zniczami, kwiatami, okazjonalnie artykułami spożywczymi, o wysokości do 4 m - lokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 6KDL w odległości nie większej niż 7 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem ZI;

4) tereny oznaczone symbolami 3KDL, 4KDL, 6KDL częściowo położone są w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1, 2;

5) tereny oznaczone symbolami 3KDL, 4KDL, 7KDL częściowo położone są w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1, 3;

6) teren oznaczony symbolem 6KDL położony jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1, 3;

7) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- teren 1KDL – od 17,0 m do 26,9 m,
- teren 2KDL – od 19,9 m do 45,0 m,
- teren 3KDL – od 22,4 m do 27,0 m wraz z widocznymi na rysunku planu poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi 4KDL oraz przy terenie 2ZLP,
- teren 4KDL – od 11,1 m do 34,4 m wraz z widocznym na rysunku planu poszerzeniem przy terenie 5ZUU/UT,
- teren 5KDL – od 16,0 m do 18,0 m wraz z widocznymi na rysunku planu poszerzeniami, w tym w miejscach włączeń do dróg KDGP i 4KDL,
- teren 6KDL – od 10,0 m do 26,4 m wraz z widocznym na rysunku planu poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi 4KDL ,
- teren 7KDL – od 11,9 m do 21,6 m wraz z widocznym na rysunku planu poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi 2KDZ,
- teren 8KDL – od 10,6 m do 13,8 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- teren oznaczony symbolem 3KDL – 20%,
- pozostałe tereny: nie ustala się.

§ 66. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD** (0,3053 ha), **2KDD** (0,2612 ha):

1) przeznaczenie – **teren drogi publicznej klasy dojazdowej**;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: jezdni, zatok postojowych, zatok przystanków komunikacji, ścieżki rowerowej, ścieżki pieszej, ścieżki pieszo-rowerowej, zieleni urządzonej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

3) teren oznaczony symbolem 2KDD częściowo położony jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1, 3;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- teren 1KDD – od 14,2 m do 16,0 m wraz z widocznym na rysunku planu poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi KDGP,
- teren 2KDD –12,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się.

§ 67. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW** (0,2829 ha), **2KDW** (0,0742 ha), **3KDW** (0,2436 ha), **4KDW** (0,0404 ha), **5KDW** (0,1211 ha), **6KDW** (0,1101 ha):

1) przeznaczenie – **teren drogi wewnętrznej**;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: jezdni, ścieżki rowerowej, ścieżki pieszej, ścieżki pieszo-rowerowej, zieleni urządzonej, deszczochronów o wysokości do 3,5 m oraz innych obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem dróg wewnętrznych;

3) ustala się zakaz włączenia drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW do jezdni drogowej drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KDGP;

4) tereny oznaczone symbolami 2KDW i 3KDW położone są w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1, 3;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- teren 1KDW – 7,0 m wraz z widocznymi na rysunku planu poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi KDGP oraz ciągu 2KDPR,
- teren 2KDW – od 5,3 m do 12,0 m,
- teren 3KDW – od 6,0 m do 7,3 m, wraz z widocznym na rysunku planu poszerzeniem przy terenie 10MN/U,
- teren 4KDW – 5,9 m wraz z widocznym na rysunku planu poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi 4KDL,
- teren 5KDW – od 4,0 m do 6,3 m,
- teren 6KDW – 5,4 m wraz z widocznymi na rysunku planu poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi 4KDW oraz ciągu 7KDPJ,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się.

§ 68. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDPJ** (0,0942 ha), **2KDPJ** (0,1233 ha), **3KDPJ** (0,0394 ha), **4KDPJ** (0,1043 ha), **5KDPJ** (0,8664 ha), **6KDPJ** (0,2756 ha), **7KDPJ** (0,0369 ha):

1) przeznaczenie – **teren ciągu pieszo-jezdnego**;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

a) pieszo – jezdni, zatok postojowych, deszczochronów o wysokości do 3,5 m, zieleni urządzonej oraz innych obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem ciągu pieszo-jezdnego,

b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych o wysokości do 3,5 m na terenach oznaczonych symbolami 1KDPJ, 2KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ, 6KDPJ, 7KDPJ,

c) urządzeń związanych z lecznictwem uzdrowiskowym o wysokości do 3,5 m, na terenach oznaczonych symbolami 1KDPJ, 2KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ, 6KDPJ, 7KDPJ, w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej,

d) elementy kładki pieszej, rowerowej lub pieszo-rowerowej na terenie oznaczonym symbolem 6KDPJ;

3) tereny oznaczone symbolami 3KDPJ, 5KDPJ położone są częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego

oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i 3;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- teren 1KDPJ – 8,0 m,
- teren 2KDPJ – od 6,0 m do 17,0 m,
- teren 3KDPJ – 6,0 m wraz z widocznym na rysunku planu poszerzeniem w miejscu włączenia do ciągu 4KDPJ,
- teren 4KDPJ – 6,0 m wraz z widocznym na rysunku planu poszerzeniem w miejscu włączenia do ciągu 6KDPR,
- teren 5KDPJ – od 11,9 m do 25,0 m,
- teren 6KDPJ – 30,0 m,
- teren 7KDPJ – 6,0 m wraz z widocznym na rysunku planu poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi 5KDL,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- teren oznaczony symbolem 6KDPJ – 10%,
- pozostałe tereny: nie ustala się.

§ 69. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDPR** (0,2785 ha), **2KDPR** (0,1408 ha), **3KDPR** (0,3584 ha), **4KDPR** (0,0310 ha), **5KDPR** (0,3766 ha), **6KDPR** (0,077 ha), **7KDPR** (0,0392 ha), **8KDPR** (0,0531 ha), **9KDPR** (0,0337 ha), **10KDPR** (0,4091ha), **11KDPR** (0,0395 ha):

1) przeznaczenie – **teren ciągu pieszo-rowerowego**;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

a) ścieżek pieszo-rowerowych, deszczochronów o wysokości do 3,5 m, zieleni urządzonej oraz innych obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem ciągów pieszo-rowerowych,

b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych o wysokości do 3,5 m,

c) urządzeń związanych z lecznictwem uzdrowiskowym o wysokości do 3,5 m, na terenach oznaczonych symbolami 1KDPR, 2KDPR, 3KDPR, 4KDPR, 5KDPR, 6KDPR, 7KDPR, 10KDPR, 11KDPR, w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej,

d) kanałów wodnych prowadzących do basenów przystani do cumowania, przybijania i postoju łodzi i jachtów, kładek pieszo-rowerowych, opasek brzegowych na terenie oznaczonym symbolem 10KDPR,

e) kładki pieszo-rowerowej lub pieszej na terenie oznaczonym symbolem 3KDPR,

f) ścieżek pieszych stanowiących elementy miejsca upamiętnienia i pochówku szczątek Ofiar Obławy Augustowskiej na terenie oznaczonym symbolem 9KDPR,

g) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, niestanowiących budynku, o wysokości do 3,5 m na terenie oznaczonym symbolami 10KDPR;

3) tereny oznaczone symbolami 5KDPR, 7KDPR, 8KDPR i 10KDPR położone są częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1, 3;

4) teren oznaczony symbolem 9KDPR położony jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1, 3;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- teren 1KDPR – 12,0 m wraz z widocznym na rysunku planu poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi 2KDL,
- teren 2KDPR – od 4,5 m do 7,3 m,
- teren 3KDPR – od 6,0 m do 14,0 m ,
- teren 4KDPR – od 3,7 m do 5,3 m wraz z widocznym na rysunku planu poszerzeniem w miejscu włączenia do ciągu 3KDPR,
- teren 5KDPR – od 6,0 m do 16,0 m,
- teren 6KDPR – 4,0 m wraz z widocznym na rysunku planu poszerzeniem w miejscu włączenia do ciągu 4KDPJ oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- teren 7KDPR – 6,0 m wraz z widocznymi na rysunku planu poszerzeniami w miejscach włączeń do drogi 4KDL i ciągu 4KDPJ,
- teren 8KDPR – 6,0 m,
- teren 9KDPR – 6,0 m,
- teren 10KDPR – 6,0 m wraz z widocznymi na rysunku planu poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi 2KDZ oraz przy terenach 3WS i 2ZUU/UZ/UT,
- teren 11KDPR – 6,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się.

§ 70. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KS** (0,1786 ha):

1) przeznaczenie – **teren parkingów lub garaży**;

2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej oraz ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 25°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha na rąbek,
- kolorystyka dachów: naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu lub grafitu lub ciemnej zieleni,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i piąte nie dotyczą dachów płaskich;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej drogi 5KDL, 16ZP,
- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 7KDPJ,
- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

§ 71. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1KSP** (0,2414 ha), **2KSP** (0,1729 ha), **3KSP** (0,1413 ha), **4KSP** (0,0972 ha), **5KSP** (0,0384 ha), **6KSP** (0,0218 ha), **7KSP** (0,0174 ha), **8KSP** (0,0229 ha), **9KSP** (0,0167 ha), **10KSP** (0,0178 ha), **11KSP** (0,0207 ha):

1) przeznaczenie – **teren parkingów**;

2) dopuszcza się realizację: zieleni urządzonej oraz ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych;

3) zakaz realizacji budynków;

4) tereny oznaczone symbolami 2KSP, 3KSP położone są częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1, 3;

5) zasady zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 72. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1E** (0,0053 ha), **2E** (0,0024 ha), **3E** (0,0106 ha), **4E** (0,0024 ha), **5E** (0,0081 ha), **6E** (0,0036 ha), **7E** (0,0062 ha), **8E** (0,0051 ha):

1) przeznaczenie – **teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej**;

2) ustala się lokalizację kubaturowych stacji transformatorowych;

3) dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) teren oznaczony symbolem 6E położony jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego – obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i 3;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1,

c) geometria i pokrycie dachu:

- dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha na rąbek,
- kolorystyka dachów: naturalny kolor dachówki ceramicznej lub odcienie brązu lub grafitu lub ciemnej zieleni,
- ustalenia, o których mowa w tiret trzecie, czwarte i piąte nie dotyczą dachów płaskich;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się;

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 100%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 73. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Augustowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Augustowie

Dariusz Ostapowicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/277/26
Rady Miejskiej w Augustowie
z dnia 4 sierpnia 2026 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych częściowo w rejonie rzeki Netty i jeziora Necko oraz częściowo w rejonie Al. Kard. Wyszyńskiego, ulicy Sportowej, Tytoniowej, Zdrojowej, Hotelowej, M. Konopnickiej, Letniskowej, Zacisze, Nadrzecznej, Mostowej, Szpitalnej, Zarzecze, Partyzantów, zwanego "Al. Kard. Wyszyńskiego - Strefa "A" - jezioro Necko"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GRANICE ADMINISTRACYJNE
- granica studium w granicach administracyjnych Augustowa
- granice administracyjne gmin sąsiednich

ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW
- granice stref polityki przestrzennej wraz z oznaczeniem
- MS - tereny zabudowy śródmiejskiej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MN/UP - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, produkcji, składów i magazynów
- MN/UT - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny usług turystycznych
- M - tereny zabudowy mieszkaniowej
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UC - tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m²
- UT - tereny usług turystycznych
- U/P - tereny usług, produkcji, składów i magazynów
- US - tereny usług sportu i rekreacji
- US/UR - tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku
- UR - tereny rekreacji i wypoczynku
- ZP - tereny zieleni parkowej
- ZC - tereny zieleni cmentarnej
- ZD - tereny zieleni ogrodów działkowych
- ZD/UP - tereny zieleni ogrodów działkowych i terenu usług, produkcji, składów i magazynów
- Zn - tereny zieleni naturalnej
- Zn/U - tereny zieleni naturalnej i terenu zabudowy usługowej
- Zn/ZC - tereny zieleni naturalnej i terenu zieleni cmentarnej
- ZL - tereny lasów i zadrzewień
- ZL/U - tereny lasów i zadrzewień i terenu zabudowy usługowej
- ZL/ZC - tereny lasów i zadrzewień i terenu zieleni cmentarnej
- ZL/KS - tereny lasów i zadrzewień i terenu obsługi komunikacji
- R - tereny rolne
- I - tereny infrastruktury technicznej
- PG - teren i obszar górniczy
- K - tereny komunikacji - obwodnica miasta
- KS - tereny obsługi komunikacji
- W - tereny wód powierzchniowych
- KX - zamknięte tereny kolejowe
- cieki
- obszary odgrodzowane wskazane do rewitalizacji
- przestrzenie publiczne
- amfiteatr
- kąpielisko miejskie
- przystań wodna
- hotel
- szkoła
- kościół
- sanatorium
- ośrodek wypoczynkowy
- pole namiotowe
- punkt startowy szlaków
- targowisko

strefa działań ochronnych planu zadań ochronnych obszaru Natura 2000 Ostoja Augustowska (w granicach administracyjnych miasta)
- obszar występowania udokumentowanych złóż torfów leczniczych
- teren i obszar górniczy
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- granica zalewu bezpośredniego wodą stuletnią
- strefa płytkiego zalewu (0,1m) wodą stuletnią
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wraz z ich zgodnie z wykazem w tekście studium

DZIEDZICTWO KULTUROWE
- obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków
- obszary zabytkowe objęte rejestrem zabytków
- stanowiska archeologiczne wraz z nr zgodnie z wykazem

UKŁAD KOMUNIKACYJNY
- drogi główne ruchu przyspieszonego KDGP (istniejące)
- drogi główne ruchu przyspieszonego KDGP (proj., wariantowane)
- drogi główne KDG (istniejące)
- drogi główne KDG (proj., wariantowane)
- drogi zbiorcze KDZ (istniejące)
- drogi zbiorcze KDZ (projektowane)
- drogi lokalne KDL (istniejące)
- drogi lokalne KDL (projektowane)
- drogi pozostałe (istniejące)
- drogi pozostałe (projektowane)
- dworzec kolejowy
- przystanek kolejowy
- dworzec autobusowy w nowej lokalizacji
- przystań żeglugi
- parking istniejący
- parking projektowany
- MOP (Miejsce Obsługi Podróżnych)
- lądowisko / lotnisko sportowe
- węzły drogowe
- wezwisko skrzyżowania
- linia kolejowa
- śródlądowa droga wodna - Kanał Augustowski
- projektowane kładki piesze
- przejścia dla zwierząt
- wiadukty

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wymagająca przebudowy
- projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV
- projektowana kablowa linia elektroenergetyczna 110 kV
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wymagająca przebudowy
- projektowana kablowa linia elektroenergetyczna 15 kV
- pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV
- stacje transformatorowe
- sieć gazowa
- projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia
- projektowana stacja gazowa
- studnie
- postulowana strefa ochrony pośredniej od ujęcia wody

granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- biogazownia
- farma fotowoltaiczna
- elektrownia wodna

POZOSTAŁE OZNACZENIA
- granica strefy ustrukowionej „A"
- granica strefy ustrukowionej „B"
- granica strefy ustrukowionej „C"
- strefa ochronna od cmentarza 50 m
- strefa ochronna od cmentarza 150 m
- maksymalny zasięg pól grzebalnych na planowanym cmentarzu
- projektowana podstrefa Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A.

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
- rezerwaty przyrody:
  - Stara Rudа
  - Brzosowa Góra
  - Jezioro Kałędy (poza granicami miasta)
- obszary Natura 2000:
  - SOO Ostoja Augustowska
  - OSO Puszcza Augustowska
  - OSO Ostoja Biebrzańska (poza granicami miasta)
- Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Augustowskich
- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Rospudy (poza granicami miasta)
- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Biebrzy (poza granicami miasta)
- pomniki przyrody
- użytki ekologiczne
- stanowisko ochrony bielika
- lasy ochronne

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:
- Granica planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy pomostów i przystani
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiar podany w metrach
- Obiekty o tradycyjnych cechach architektury
- MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
- PU - teren zabudowy produkcyjno-usługowej
- U - teren zabudowy usługowej
- U/KSP - teren zabudowy usługowej lub parkingów
- UE/US - teren zabudowy usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
- UT - teren zabudowy usług turystycznych
- UT/UZ/UK - teren zabudowy usług turystycznych lub usług zdrowia lub usług kultury
- ZUU/UT - teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego lub usług turystycznych
- ZUU/UZ - teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego lub usług zdrowia
- ZUU/UZ/UT - teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego lub usług zdrowia lub usług turystycznych
- ZUU - teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego
- UZ - teren zabudowy usług zdrowia
- PW - teren przystani wodnej
- PL - teren plaży
- PW/PL - teren przystani wodnej lub plaży
- PL/MOR - teren plaży lub miejsca obsługi rowerzystów
- MOR - teren miejsca obsługi rowerzystów
- S - teren sanitariatów
- ZC - teren cmentarza
- ZI - teren zieleni izolacyjnej
- ZN - teren zieleni nieurządzonej
- ZP - teren zieleni urządzonej
- ZP/MOR - teren zieleni urządzonej lub miejsca obsługi rowerzystów
- ZPuu - teren zieleni parkowej
- ZL - teren lasu
- ZLP - teren lasu parkowego
- WS - teren wody powierzchniowej śródlądowej
- WS/KDZ - teren wody powierzchniowej śródlądowej i drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW - teren drogi wewnętrznej
- KDPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego
- KDPR - teren ciągu pieszo-rowerowego
- KS - teren parkingów lub garaży
- KSP - teren parkingów
- E - teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
- Strefa ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego
- Strefa ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od terenu zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego oraz obszaru istniejącego powiększenia zabytkowego czynnego cmentarza wyznaniowego rzymskokatolickiego
- Strefa zakazu dokonywania nowych pochówków w granicach terenu stanowiącego zabytkowy czynny cmentarz wyznaniowy rzymskokatolicki
- Obszar Chronionego Krajobrazu Puszcza i Jeziora Augustowskie
- Obszar Natura 2000 Puszcza Augustowska (kod obszaru: PLB200002)
- Obszar Natura 2000 Ostoja Augustowska (kod obszaru: PLH200005)
- Granica terenu zamkniętego
- Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego
- Strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%

Obiekty i obszary zabytkowe:
- stanowisko archeologiczne Nr 22-85/11
- cmentarz parafialny rzymskokatolicki
- cmentarz żydowski
- cmentarz żołnierzy Armii Radzieckiej z II wojny światowej
- Dom Turysty PTTK
- pensjonat (dom mieszkalny) przy ul. Konopnickiej nr 16
- kaplica cmentarna
- układ urbanistyczny miasta Augustowa (część)

Strefy ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Augustów:
- "A"
- "B"
- "C"

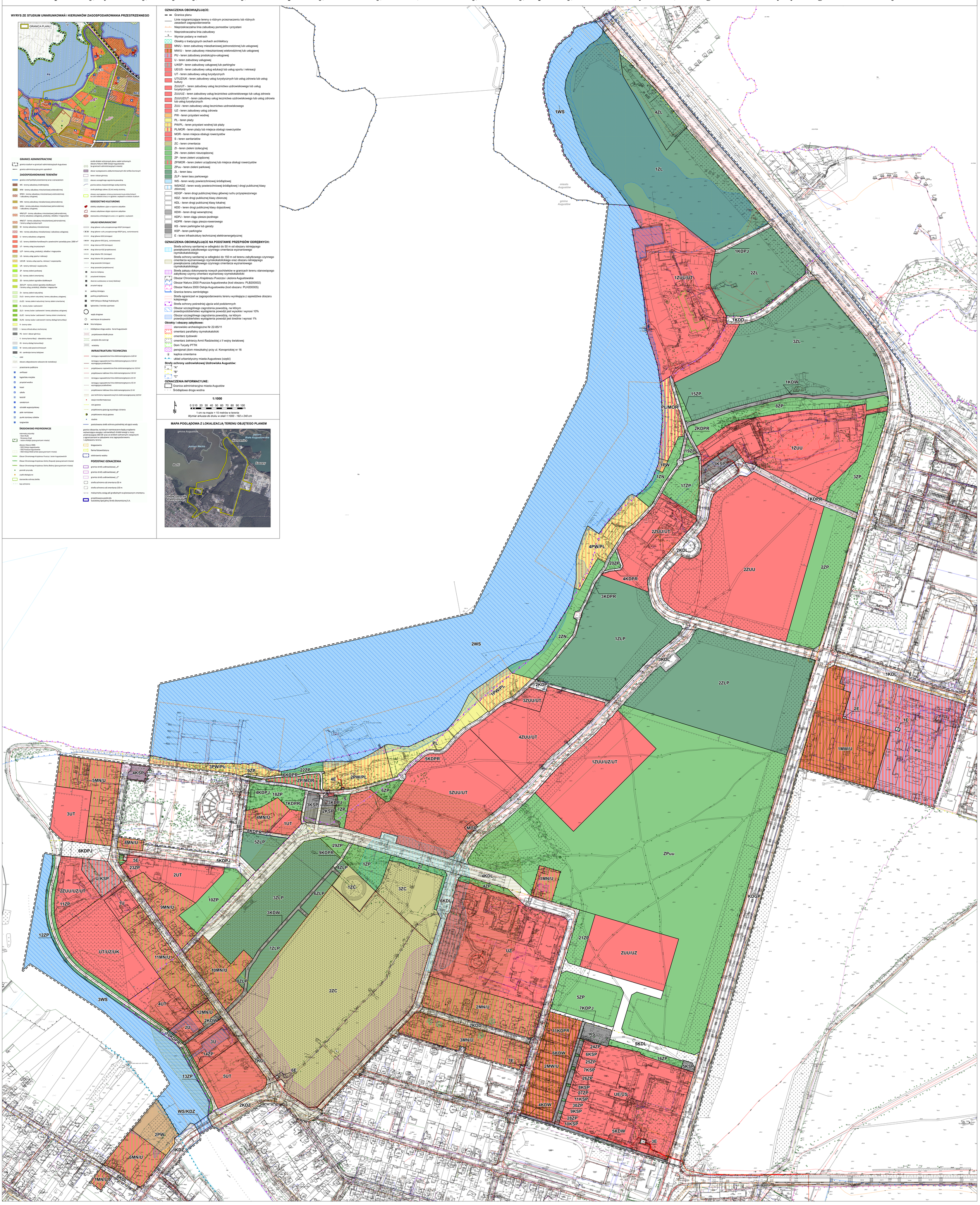
OZNACZENIA INFORMACYJNE:
- Granica administracyjna miasta Augustów
- Śródlądowa droga wodna

1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

1 cm na mapie = 10 metrów w terenie
Wymiar arkusza do druku w skali 1:1000 - 192 x 240 cm

MAPA POGLĄDOWA Z LOKALIZACJĄ TERENU OBJĘTEGO PLANEM



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/277/26
Rady Miejskiej w Augustowie
z dnia 4 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych częściowo w rejonie rzeki Netty i jeziora Necko oraz częściowo w rejonie Al. Kard. Wyszyńskiego, ulicy Sportowej, Tytoniowej, Zdrojowej, Hotelowej, M. Konopnickiej, Letniskowej, Zacisze, Nadrzecznej, Mostowej, Szpitalnej, Zarzecze, Partyzantów, zwanego "Al. Kard. Wyszyńskiego - Strefa "A" - jezioro Necko"

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670) postanawia się co następuje:

1. Rozpatruje się uwagi wniesione do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych częściowo w rejonie rzeki Netty i jeziora Necko oraz częściowo w rejonie Al. Kard. Wyszyńskiego, ulicy Sportowej, Tytoniowej, Zdrojowej, Hotelowej, M. Konopnickiej, Letniskowej, Zacisze, Nadrzecznej, Mostowej, Szpitalnej, Zarzecze, Partyzantów, zwanego "Al. Kard. Wyszyńskiego - Strefa "A" - jezioro Necko" wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 11.06.2026 r. do 02.07.2026 r. z prawem składania uwag do 16.07.2026 r., nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta Augustowa, zgodnie z poniższym wykazem:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi (Zarządzenie Nr 240/2026 z dnia 28 lipca 2026 r.)		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Augustowie		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	02.07. 2026 r.	Fundacja Ochrony Dziedzictwa Żydowskiego, ul. Twarda 6, 00-105 Warszawa	Prośba o oznaczenie cmentarza żydowskiego w planie zagospodarowania przestrzennego jako cmentarz (ZC).	Dz. 46/2, obręb 4	Ustalenia projektu planu zawarte w § 60 odnoszące się do terenu lasu parkowego oznaczonego symbolem 3ZLP, 4ZLP, 6ZLP, 7ZLP, 8ZLP, w § 67 dotyczące terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 3KDW, w § 69 dotyczące terenu ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 9KDPR oraz zawarte w § 8 zawierającym zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej		x		x	Przedmiotowy teren został wpisany jako zabytkowy cmentarz żydowski zarówno do gminnej jak i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Projekt planu uwzględnia istnienie oraz wskazuje granice zabytkowego cmentarza żydowskiego znajdującego się na działce nr 46/2 i części działki nr 59 obręb 4 poprzez: 1) wskazanie granic zabytkowego cmentarza żydowskiego (§ 3 ust. 3 pkt 12 lit. c, § 8 pkt 1 lit. f, pkt 4 projektu uchwały); 2) ustanowienie ochrony zabytkowego cmentarza żydowskiego przez wprowadzenie następujących ustaleń (§ 8 pkt 6 projektu uchwały): a) zakaz zmiany wyglądu w sposób zacierający historyczne cechy stylistyczne obiektu, b) zachowanie, restaurację i modernizację
			Prośba o uwzględnienie strefy ochronnej cmentarza żydowskiego, wynikającej z Ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych oraz z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.				x		x	

										techniczną zabudowy historycznej.
			Prośba o wystąpienie o opinię do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.				x		x	Projekt planu uzyskał uzgodnienie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
2.	02.07. 2026 r.	osoba fizyczna	Prośba o uszanowanie miejsca spoczynku lokalnej społeczności Żydowskiej.	Dz. 46/2, obręb 4	Ustalenia projektu planu zawarte w § 60 odnoszące się do terenu lasu parkowego oznaczonego symbolem 3ZLP, 4ZLP, 6ZLP, 7ZLP, 8ZLP, w § 67 dotyczące terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 3KDW, w § 69 dotyczące terenu ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 9KDPR oraz zawarte w § 8 zawierającym zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej		x		x	Projekt planu nie przeznacza tego terenu pod zieleń urządzoną. Przedmiotowy teren został wpisany jako zabytkowy cmentarz żydowski zarówno do gminnej jak i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Projekt planu uwzględnia istnienie oraz wskazuje granice zabytkowego cmentarza żydowskiego znajdującego się na działce nr 46/2 i części działki nr 59 obręb 4 poprzez: 1) wskazanie granic zabytkowego cmentarza żydowskiego (§ 3 ust. 3 pkt 12 lit. c, § 8 pkt 1 lit. f, pkt 4 projektu uchwały); 2) ustanowienie ochrony zabytkowego cmentarza żydowskiego przez wprowadzenie następujących ustaleń (§ 8 pkt 6 projektu uchwały): a) zakaz zmiany wyglądu w sposób zacierający historyczne cechy stylistyczne obiektu, b) zachowanie, restaurację i modernizację techniczną zabudowy historycznej. Na części grzebalnej zabytkowego cmentarza wprowadzono przeznaczenie teren lasu parkowego, co jest tożsame z dotychczasowym przeznaczeniem w obowiązującym planie miejscowym – las parkowy.
			Stwierdzenie, że planowane w tym miejscu przeznaczenie „zieleni urządzonej” może prowadzić do zbeszczeszczania lub dewastacji tego miejsca w przyszłości lub przekształcenie go w park.				x		x	
			Wnosi o zmianę zapisu dla tego terenu na ZC lub jeśli nie jest to możliwe to na ZN.				x		x	
3.	10.07. 2026 r.	osoba fizyczna	Wnosi sprzeciw wobec jakiejkolwiek zabudowy tej przestrzeni. Ten obszar powinien pozostać zielony, zagospodarowany jako park leśny z urządzeniami rekreacyjnymi.	Dz. 1/16, obręb 4	Ustalenia projektu planu zawarte w § 32 odnoszące się do terenu zabudowy usług turystycznych lub usług zdrowia lub usług kultury oznaczonego symbolem UT/UZ/UK.		x		x	Przeznaczenie tych terenów pod inwestycje związane przede wszystkim z turystyką, wypoczynkiem i rekreacją oraz lecznictwem uzdrowiskowym ma na celu stworzenie solidnych podstaw rozwoju funkcji turystycznej i uzdrowiskowej miasta. W celu ochrony walorów fizjograficznych na każdym z terenów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną powierzchnię działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem

			Nie zgadza się na zabudowę południowego brzegu Jeziora Necko – między Hotelem Warszawa, a szpitalem powiatowym.	Dz. 1/29, 1/9, 1/10, 1/11, 1/49, 1/50, 1/51, 1/54, obręb 4, częściowo dz. 1/67, obręb 4 oraz dz. 4959 obręb 2	Ustalenia projektu planu zawarte w § 34, 35, 36 odnoszące się do terenów zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego lub usług turystycznych oznaczonych symbolami 3ZUU/UT, 4ZUU/UT, 5ZUU/UT oraz zawarte w § 44 i 45 odnoszące się do terenów przystani wodnej lub plaży oznaczonych symbolami 1PW/PL, 2PW/PL					oraz w granicach strefy A ochrony uzdrowiskowej minimalny udział terenów zieleni, na poziomie zapewniającym wysokie nasycenie obszaru zielenią. Ograniczono również wysokość budynków do wysokości znacznie poniżej poziomu koron starodrzewu. Część terenów tj. 3ZUU/UT, 4ZUU/UT, 1PW/PL, 2PW/PL posiada już podobne przeznaczenie w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
4.	13.07. 2026 r.	osoba fizyczna	Wnosi protest przeciwko dopuszczeniu w tym rejonie zabudowy do 5 kondygnacji i 18 m wysokości.	Dz. 1/16, obręb 4	Ustalenia projektu planu zawarte w § 32 odnoszące się do terenu zabudowy usług turystycznych lub usług zdrowia lub usług kultury oznaczonego symbolem UT/UZ/UK.		**x**		**x**	Przeznaczenie terenu pod usługi z zakresu turystyki, zdrowia lub kultury ma celu przede wszystkim wzmocnienie podstaw rozwoju funkcji turystycznej miasta z możliwością rozszerzenia o funkcje z zakresu usług zdrowia lub kultury. W celu ochrony walorów fizjograficznych przedmiotowego terenu wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 55%, minimalną powierzchnię działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem 30%, co zapewni utrzymanie wysokiego poziomu nasycenia obszaru zielenią. Ograniczono również wysokość budynków do wysokości znacznie poniżej poziomu koron starodrzewu. Parametry 5 kondygnacji nadziemnych i 18 m wysokości są równe parametrom terenu sąsiedniego (działka 1/41 – „Pałac na Wodzie”) ustalonym w obecnie obowiązującym planie miejscowym.
5.	14.07. 2026 r.	osoba fizyczna	Prośba o zwiększenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy dla działki 1/24 od granicy z działką 3/1. Prośba o ustalenie większej odległości lokalizacji budynków od granicy działki 3/1 niż jest przewidziana w projekcie planu, z uwagi na dopuszczenie na działce 1/24 zabudowy o wysokości do 18 m.	Dz. 1/24, obręb 4	Ustalenia projektu planu zawarte w § 30 pkt 8 lit. a tiret drugie odnoszące się do zasad zagospodarowania terenu zabudowy usług turystycznych oznaczonego symbolem 3UT.		**x**		**x**	Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy ustanowiono jako kontynuację linii zabudowy znajdującej się na działce 1/66 położonej poza granicami projektu planu. Jest to odległość minimalna. Budynki projektowane na działce 1/24, w tym ich odległość od granic działki i innych obiektów budowlanych będą musiały dodatkowo spełnić m.in. warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Warunki te dotyczą również minimalnych wymogów dotyczących nasłonecznienia.

6.	14.07. 2026 r.	BiaVita Polska Spółka Akcyjna, ul. Bitwy Białostockiej 7, 15-102 Białystok	Prośba o dodanie w § 2 ust. 1 pkt 7 lit. j zapisu umożliwiającego lokalizację, poza nieprzekraczalną linią zabudowy elementów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem działalności w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego. Propozycja aby § 2 ust. 1 pkt 7 lit. j otrzymała następujące brzmienie: „stacje transformatorowe, przepompownie ścieków oraz urządzenia techniczne związane z prowadzeniem lecznictwa uzdrowiskowego.”	Dz. 298/3, 5002/8 obręb 4	Ustalenia projektu planu zawarte w § 2 ust. 1 pkt 7 lit. j odnoszące się do nieprzekraczalnej linii zabudowy.		**x**		**x**	Nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy budynków, w związku z czym nie stosuje się jej do elementów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem działalności w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego.
7.	14.07. 2026 r.	BiaVita Polska Spółka Akcyjna, ul. Bitwy Białostockiej 7, 15-102 Białystok	Prośba aby § 40 ust. 1 uzupełnić o dodatkowe przeznaczenie w zakresie usług turystycznych (UT). Propozycja aby § 40 ust. 1 otrzymał następujące brzmienie: Przeznaczenie – teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystycznych.”	Dz. 298/3, 5002/8 obręb 4	Ustalenia projektu planu zawarte w § 40 dotyczące terenu zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego oznaczonego symbolem 1ZUU.		**x**		**x**	Projekt planu dopuszcza realizację zabudowy usługowej w zakresie innym niż lecznictwo uzdrowiskowe o maksymalnej powierzchni do 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, co daje możliwość realizacji także usług turystycznych.
8.	14.07. 2026 r.	osoba fizyczna	Prośba o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem UT/UZ/UK na teren zieleni nieurządzonej oznaczony symbolem ZN, ewentualnie na teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP z ustaleniami jak w obecnym planie.	Dz. 1/16, obręb 4	Ustalenia projektu planu zawarte w § 32 odnoszące się do terenu zabudowy usług turystycznych lub usług zdrowia lub usług kultury oznaczonego symbolem UT/UZ/UK.		**x**		**x**	Przeznaczenie terenu pod usługi z zakresu turystyki, zdrowia lub kultury ma na celu przede wszystkim wzmocnienie podstaw rozwoju funkcji turystycznej miasta z możliwością rozszerzenia o funkcje z zakresu usług zdrowia lub kultury, W celu ochrony walorów fizjograficznych przedmiotowego terenu wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 55%, minimalną powierzchnię działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem 30%, co zapewni utrzymanie wysokiego poziomu nasycenia obszaru zielenią.
9.	14.07. 2026 r.	Stowarzyszenie Inicjatyw Społecznych „INTEGRACJA” , ul. Wojska Polskiego 47/37, 16-300 Augustów	Wnosimy o wprowadzenie całkowitego zakazu lokalizowania nowych inwestycji kubaturowych w pasie 50 metrów od linii rozgraniczającej Al. Wyszyńskiego w kierunku lasu. Pas ten powinien pełnić wyłączną funkcję izolacji ekologicznej i akustycznej.	Dz. 1/72, 5002/8, 297, 858, 863 obręb 4	Ustalenia projektu planu zawarte w § 57 dotyczące terenu zieleni parkowej oznaczonego symbolem ZPuu, w § 59 dotyczące terenu lasu oznaczonego symbolem 4ZL oraz w § 40 dotyczące terenu zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego oznaczonego symbolem 1ZUU.		**x**		**x**	Projekt planu zakłada możliwość lokalizowania budynków, w odległościach mniejszych niż 50 m od linii rozgraniczającej Al. Wyszyńskiego w kierunku lasu jedynie na terenach oznaczonych symbolami ZPuu, 1ZUU, 4ZL. Na terenie 1ZUU możliwość sytuowania budynków w odległości mniejszej niż wyżej wymieniona wynika z aktualnie obowiązującego planu miejscowego, natomiast na terenie ZPuu linia zabudowy została odsunięta od Al. Wyszyńskiego o 30 m, co jest również wystarczającą odległością. Teren 4ZL poza drogą graniczy natomiast tylko z lasem, ponadto dalsze odsunięcie linii zabudowy oznaczałby w praktyce brak możliwości inwestycyjnych z uwagi na kształt nieruchomości.

			Postulujemy, aby nowe działki pod obiekty hotelowe, pensjonatowe lub sanatoryjne zostały wyznaczone dopiero poza 50-metrowym pasem buforowym, w ściśle ograniczonej szerokości. Maksymalna wysokość nowej zabudowy w tej strefie (ze szczególnym uwzględnieniem obszaru wzdłuż planowanego łącznika drogowego łączącego ul. M. Konopnickiej z Al. Kard. Wyszyńskiego, tuż przy Augustowskim Centrum Edukacyjnym) maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne.	Część dz. 1/72, 1/67, 1/71 obręb 4	Ustalenia projektu planu zawarte w § 37 dotyczące terenu zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego lub usług zdrowia oznaczonego symbolem ZUU/UZ, w § 36 odnoszące się do terenu zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego lub usług turystycznych oznaczonego symbolem 5ZUU/UT oraz w § 38 odnoszące się do terenu zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego lub usług zdrowia lub usług turystycznych oznaczonego symbolem 1ZUU/UZ/UT		**x**		**x**	Nowe tereny z możliwością lokalizowania obiektów hotelowych, pensjonatowych lub sanatoryjnych zostały wyznaczone w odległości większej niż 50 metrów od linii rozgraniczającej Al. Wyszyńskiego. Maksymalną wysokość budynków ograniczono do wysokości znacznie poniżej poziomu koron starodrzewu.
			Obsługa komunikacyjna wyłącznie od Al. Wyszyńskiego lub nowego łącznika: Wnosimy o wprowadzenie bezwzględnego nakazu, aby obsługa komunikacyjna oraz wjazdy na działki pod nowe hotele i sanatoria odbywały się wyłącznie od strony Al. Kard. Wyszyńskiego lub od planowanego łącznika drogowego do ul. M. Konopnickiej. Należy wprowadzić całkowity zakaz skomunikowania dla ruchu samochodowego tych obiektów od strony strefy nadbrzeżnej oraz projektowanego deptaka.	Cały obszar projektu planu.	Wszystkie ustalenia projektu planu.		**x**		**x**	Organizacja ruchu drogowego nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Projekt planu nie przewiduje w strefie nadbrzeżnej dróg dojazdowych lub wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych, które miały komunikować nowe tereny pod hotele i sanatoria.
			Dopuszczamy przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne terenu poprzemysłowego wzdłuż Al. Wyszyńskiego do skrzyżowania z ul. Tytoniową o maksymalnej wysokości do 6 kondygnacji nadziemnych, ze względu na peryferyjne i ukształtowane historycznie położenie tej działki.	Dz. 1143/1, 1144/1, 1144/2, 1144/4 Obręb 4	Ustalenia projektu planu zawarte w § 21 odnoszące się do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczonego symbolem 1MW/U		**x**		**x**	Zwiększenie ilości kondygnacji nadziemnych z 5 na 6 spowodowałoby konieczność zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy. W sąsiedztwie nie ma tak wysokich budynków. Obowiązujące na terenach sąsiednich plany miejscowe dopuszczają maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne. 6 – kondygnacyjny budynek mógłby ponadto stanowić niepożądaną dominantę względem Kościoła p.w. Matki Bożej Częstochowskiej.
			Wnosimy, aby w pasie nadbrzeżnym, na działce zlokalizowanej pomiędzy istniejącymi obiektami „Pałac na Wodzie" a Hotelikiem „Karmel", wprowadzić bezwzględny limit wysokości nowej zabudowy do maksymalnie 12 metrów (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne). Nowa zabudowa nie może w żadnym punkcie przekraczać wysokości istniejącego obiektu „Pałac na Wodzie".	Dz. 1/16, obręb 4	Ustalenia projektu planu zawarte w § 32 odnoszące się do terenu zabudowy usług turystycznych lub usług zdrowia lub usług kultury oznaczonego symbolem UT/UZ/UK.		**x**		**x**	W zakresie terenu oznaczonego symbolem UT/UZ/UK parametry 5 kondygnacji nadziemnych i 18 m wysokości są równe parametrom terenu sąsiedniego (działka 1/41 – „Pałac na Wodzie”) ustalonym w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Wysokość budynku „Pałac na Wodzie” wynosi obecnie ok. 17m.
			Wnosimy o zachowanie pozostałej, przeważającej części istniejącego lasu i przeznaczenie go pod ogólnodostępny Park Uzdrowiskowy. W granicach parku postulujemy dopuszczenie zabudowy wyłącznie jednej działki (uwzględniając również istniejące prywatne działki budowlane) przy ul. Hotelowej pod Dom Uzdrowiskowy o wysokości do 12 metrów (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne) oraz przekształcenie ul. Hotelowej w zamknięty dla ruchu kołowego trotuar spacerowy, tworzący	Cały obszar projektu planu.	Wszystkie ustalenia projektu planu.		**x**		**x**	Projekt planu zasadniczo wyznacza teren zieleni parkowej Zuu rekomendowany pod park uzdrowiskowy. Na terenach zieleni urządzonej (ZP) w graniach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej co do zasady możliwe jest również sytuowanie urządzeń związanych z lecznictwem uzdrowiskowym oraz ścieżek pieszych. Projekt planu zachowuje znaczne tereny leśne

			funkcjonalną „pętlę” wraz z ciągiem nadjeziornym.							pozostające własnością Skarbu Państwa o powierzchni ok. 22,6 ha (1ZL, 2ZL, 3ZL, 1ZLP, 2ZLP). Wprowadzenie w projekcie planu możliwości realizacji na ww. gruncie leśnym parku uzdrowiskowego oznaczałoby konieczność zmiany przeznaczenia tego terenu na funkcję inną niż las lub las parkowy po uprzednim uzyskaniu wymaganej przepisami prawa zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Przesądzenie na etapie sporządzania projektu planu o dokładnej lokalizacji ewentualnego domu uzdrowiskowego byłoby zbyt dużym ograniczeniem na etapie projektowania parku. Na terenie dedykowanym pod park uzdrowiskowy (ZPuu) przewidziano maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i 10 m wysokości, co pozwoli zachować kameralny charakter ewentualnej zabudowy. Przekształcenie ulicy Hotelowej w ciąg pieszy nie jest możliwe z uwagi na to, iż ulica ta stanowi o dostępie do drogi publicznej istniejących i projektowanych terenów inwestycyjnych, w tym działek prywatnych.
10.	15.07. 2026 r.	osoby fizyczne (6 osób)	Prośba o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem UT/UZ/UK na teren oznaczony symbolem ZN tj. na teren o przeznaczeniu: teren zieleni nieurządzonej z ustaleniami szczegółowymi jak w § 54 projektu uchwały (z odpowiednim dostosowaniem w postaci wyeliminowania zapisów w pkt 2 b: zejść do jeziora, opasek brzegowych, pomostów o funkcji edukacyjno - przyrodniczej, elementów wyciągu do nart wodnych oraz wyeliminowania pkt 4), ewentualnie na teren oznaczony symbolem ZP, tj. na teren o przeznaczeniu zieleni urządzonej z ustaleniami szczegółowymi tak jak w § 55 projektu uchwały (z odpowiednim dostosowaniem w postaci: 1) dopuszcza się realizację: a) obiektów higieniczno- sanitarnych, punktów informacji turystycznej, obiektów gastronomicznych, punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych, wiat, parków linowych, b) ścieżek pieszych, ścieżek rowerowych, pieszo-rowerowych, dojazdów, stojaków na rowery, oświetlenia, deszczochronów, obiektów sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw; 2) zasady kształtowania zabudowy: a) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m, e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85%; 3) zakaz wycinki drzew, z wyjątkiem wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia oraz z wyjątkiem realizacji obiektów i urządzeń, o których mowa wyżej; 4) miejsca do parkowania - zakaz realizacji na terenie.	Dz. 1/16, obręb 4	Ustalenia projektu planu zawarte w § 32 odnoszące się do terenu zabudowy usług turystycznych lub usług zdrowia lub usług kultury oznaczonego symbolem UT/UZ/UK.		**x**		**x**	Przeznaczenie terenu pod usługi z zakresu turystyki, zdrowia lub kultury ma celu przede wszystkim wzmocnienie podstaw rozwoju funkcji turystycznej miasta z możliwością rozszerzenia o funkcje z zakresu usług zdrowia lub kultury. W celu ochrony walorów fizjograficznych przedmiotowego terenu wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 55%, minimalną powierzchnię działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem 30%, co zapewni utrzymanie wysokiego poziomu nasycenia obszaru zielenią. Ograniczono również wysokość budynków do wysokości znacznie poniżej poziomu koron starodrzewu. Parametry 5 kondygnacji nadziemnych i 18 m wysokości są równe parametrom terenu sąsiedniego (działka 1/41) ustalonym w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Budynki projektowane na działce 1/16, w tym ich odległość od granic działki i innych obiektów budowlanych będą musiały dodatkowo spełnić m.in. warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Warunki te dotyczą również minimalnych wymogów dotyczących nasłonecznienia.
11.		osoby fizyczne (7 osób)								
12.		osoby fizyczne (6 osób)								
13.		osoby fizyczne (7 osób)								
14.		osoby fizyczne (7 osób)								
15.		osoby fizyczne (7 osób)								
16.		osoby fizyczne (7 osób)								
17.		osoby fizyczne (7 osób)								
18.		osoby fizyczne (7 osób)								

19.		osoby fizyczne (7 osób)								
20.		osoby fizyczne (8 osób)								
21.		osoby fizyczne (7 osób)								
22.	16.07. 2026 r.	osoby fizyczne (20 osób)	Prośba o nieprzeznaczanie Zarzecza i terenów nad jeziorem Necko pod zabudowę mieszkaniową oraz turystyczną, tak aby ten obszar pozostał miejscem otwartym, dostępnym i zgodnym z naturalnym krajobrazem. Rozwiązaniem powinno być pozostawienie tych terenów jako obszaru chroniącego krajobraz i ogólnodostępny kontakt z jeziorem, bez wyznaczania funkcji, które prowadzą do intensywnej zabudowy. Jeśli planowanie przestrzenne ma służyć mieszkańcom, musi uwzględniać nie tylko inwestycje, ale też wspólne dobro, jakim są otwarte brzegi i czytelny, naturalny układ przestrzeni. Prośba o nieuwzględnienie na tym etapie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową i turystyczną na Zarzeczu i nad jeziorem Necko oraz o przyjęcie rozwiązań, które zachowają dostęp do jeziora i ochronią krajobraz w procedurze wynikającej z art. 17 pkt 9 i 11 oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 wskazanych przepisów.	Cały obszar projektu planu.	Wszystkie ustalenia projektu planu.		**x**		**x**	Przeznaczenie części terenów objętych planem pod inwestycje związane przede wszystkim z turystyką, wypoczynkiem i rekreacją oraz lecznictwem uzdrowiskowym ma na celu stworzenie solidnych podstaw rozwoju funkcji turystycznej i uzdrowiskowej miasta. W celu ochrony walorów fizjograficznych na każdym z terenów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną powierzchnię działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem oraz w granicach strefy A ochrony uzdrowiskowej minimalny udział terenów zieleni, na poziomie zapewniającym wysokie nasycenie obszaru zielenią. W celu m.in. ochrony krajobrazu ograniczono również wysokość budynków do wysokości znacznie poniżej poziomu koron istniejącego starodrzewu, w tym sosnowego o wysokości ok. 25 metrów. Plan miejscowy nie wyznacza nowych terenów mieszkaniowych w części miasta Augustowa zwanej „Zarzecze”. Istniejące tereny mieszkaniowe muszą natomiast zostać zachowane.
23.	16.07. 2026 r. (email) 16.07. 2026 r. (eDoręczenia)	osoba fizyczna	**I.** Niniejsze uwagi składane są w ramach procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dotyczą zarówno rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie planu, jak również kompletności materiału dowodowego stanowiącego podstawę ich przyjęcia. Nie kwestionuję samej potrzeby sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani prawa Gminy Miasta Augustów do prowadzenia polityki przestrzennej. Organ planistyczny posiada w tym zakresie szerokie kompetencje wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kompetencje te nie mają jednak charakteru dowolnego. Każde rozstrzygnięcie planistyczne powinno być poprzedzone wszechstronną analizą uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, społecznych i gospodarczych oraz opierać się na kompletnym materiale dowodowym umożliwiającym ocenę skutków proponowanych rozwiązań. Obowiązek ten ma szczególne znaczenie w przypadku obszarów o wysokich walorach	Cały obszar projektu planu, w szczególności dz. 1/16, obręb 4	Wszystkie ustalenia projektu planu, w szczególności zawarte w § 32 odnoszące się do terenu zabudowy usług turystycznych lub usług zdrowia lub usług kultury oznaczonego symbolem UT/UZ/UK.		**x**		**x**	W zakresie uwag dotyczących prognozy oddziaływania na środowisko – prognoza stanowi dokument strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, którego celem jest identyfikacja, ocena i przedstawienie przewidywanych skutków realizacji ustaleń planu miejscowego oraz wskazanie działań minimalizujących ewentualne oddziaływania. Prognoza oddziaływania na środowisko nie stanowi raportu oddziaływania na środowisko, który dedykowany jest konkretnym przedsięwzięciom inwestycyjnym. Prawidłowość sporządzenia Prognozy oddziaływania na środowisko została potwierdzona pozytywną opinią dotyczącą tego dokumentu (prognozy) wydaną przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku.

			krajobrazowych i przyrodniczych. Projekt planu obejmuje teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Necko oraz doliny rzeki Netty, stanowiących jedne z najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego Augustowa. Obszar ten pełni jednocześnie funkcje rekreacyjne, krajobrazowe i uzdrowiskowe, a jego zagospodarowanie oddziałuje nie tylko na właścicieli poszczególnych nieruchomości, lecz również na jakość przestrzeni publicznej oraz wizerunek miasta jako uzdrowiska. Z tego względu standard staranności wymagany od organu planistycznego powinien być wyższy niż w przypadku terenów o przeciętnych walorach środowiskowych. Każda decyzja prowadząca do zwiększenia intensywności zabudowy lub zmiany charakteru zagospodarowania powinna zostać poprzedzona szczegółową analizą wykazującą, że rozwiązanie to jest konieczne, proporcjonalne oraz nie spowoduje trwałego pogorszenia stanu środowiska ani ładu przestrzennego. Przeprowadzona analiza dokumentacji planistycznej prowadzi do wniosku, że przedstawione materiały nie pozwalają obecnie na sformułowanie takiego wniosku z dostatecznym stopniem pewności. Najistotniejsze zastrzeżenia nie dotyczą wyłącznie samych ustaleń projektu planu. Dotyczą przede wszystkim jakości materiału dowodowego, na podstawie którego dokonano oceny ich wpływu na środowisko oraz przestrzeń. W szczególności przedstawiona Prognoza oddziaływania na środowisko nie odpowiada na podstawowe pytanie, jakie powinna rozstrzygnąć strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, tj. czy pełna realizacja wszystkich uprawnień inwestycyjnych wynikających z projektu planu pozostanie bez znaczącego negatywnego wpływu na środowisko, krajobraz oraz funkcję uzdrowiskową tej części miasta. Dokument zawiera rozbudowany opis istniejącego stanu środowiska, natomiast w ograniczonym stopniu analizuje skutki, jakie mogą wystąpić po pełnym wykorzystaniu parametrów zabudowy dopuszczonych projektem planu. W wielu przypadkach przedstawiono końcowe wnioski bez wykazania toku rozumowania, zastosowanych analiz lub danych pozwalających na ich niezależną weryfikację. W konsekwencji zgromadzony materiał nie daje podstaw do jednoznacznego stwierdzenia, że przyjęte rozwiązania planistyczne zapewniają zachowanie ładu przestrzennego, ochronę środowiska oraz właściwe wyważenie interesu publicznego i prywatnego. Uwagi przedstawione w dalszej części pisma koncentrują się zatem nie na kwestionowaniu samej idei rozwoju przestrzennego miasta, lecz na wykazaniu, że przed uchwaleniem planu konieczne jest uzupełnienie materiału dowodowego oraz ponowna ocena skutków przyjętych rozwiązań.							W zakresie uwag dotyczących niewykazania w projekcie planu miejscowego, że przyjęte rozwiązania spełniają zasady prawidłowego planowania przestrzennego – plan miejscowy stanowi akt planowania przestrzennego sporządzany na podstawie i w granicach obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku prac planistycznych przeprowadzono wszystkie czynności wymagane przepisami prawa. Zgodność uchwalonego planu miejscowego z przepisami prawa podlega kontroli w ramach ustawowego nadzoru sprawowanego przez wojewodę na zasadach określonych w obowiązujących przepisach. Jednocześnie należy podkreślić, że pojęcie „zasad prawidłowego planowania przestrzennego” jest pojęciem ogólnym i nie oznacza obowiązku udowadniania w tekście planu miejscowego, że każda zawarta w nim regulacja jest „najlepsza”. Należy pamiętać, że plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego i jego przepisy powinny spełniać rygory zasad techniki prawodawczej. Nie jest to miejsce dla przeprowadzania dowodów i uzasadnień. Organ planistyczny korzysta z tzw. władztwa planistycznego gminy. Oznacza to, że spośród różnych zgodnych z prawem rozwiązań może wybrać to, które uznaje za najwłaściwsze dla realizacji polityki przestrzennej gminy, o ile nie narusza przepisów prawa oraz pozostaje wynikiem wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych. Obowiązujące przepisy nie nakładają na organ planistyczny obowiązku sporządzania odrębnego opracowania wykazującego analizę wszystkich możliwych wariantów zagospodarowania ani sporządzania odrębnego dokumentu uzasadniającego wybór jednego rozwiązania spośród wszystkich dopuszczalnych rozwiązań planistycznych. Brak takiego odrębnego opracowania nie świadczy o naruszeniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ani zasad sporządzania planów miejscowych, a tym samym nie stanowi podstawy do kwestionowania przyjętych rozwiązań planistycznych.
			II. Znaczenie działki nr 1/16 dla struktury przestrzennej i krajobrazowej obszaru. Ocena skutków projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może ograniczać się do analizy poszczególnych parametrów zabudowy ani do oceny zgodności planowanych funkcji z przeznaczeniem terenów sąsiednich.							

			W przypadku obszarów o wysokich walorach krajobrazowych zasadnicze znaczenie ma również rola, jaką poszczególne tereny pełnią w strukturze przestrzennej miasta. Działka nr 1/16 jest właśnie takim terenem. Jej znaczenie nie wynika z powierzchni ani z formy własności, lecz z lokalizacji na styku zwartej zabudowy miejskiej oraz otwartego krajobrazu jeziora Necko i doliny rzeki Netty. Stanowi ona element przejściowy pomiędzy obszarem o charakterze urbanistycznym a przestrzenią, której podstawową wartością pozostają walory przyrodnicze, krajobrazowe i rekreacyjne. Takie tereny pełnią w planowaniu przestrzennym funkcję stref buforowych. Ich zadaniem jest łagodzenie przejścia pomiędzy intensywną zabudową a obszarami o dominujących funkcjach środowiskowych. Odpowiednie ukształtowanie takich stref ma istotne znaczenie dla zachowania ciągłości krajobrazu, ograniczenia presji urbanizacyjnej oraz utrzymania czytelnej struktury przestrzennej miasta. Zmiana parametrów zabudowy na działce nr 1/16 nie oddziałuje zatem wyłącznie na tę nieruchomość. Wpływa na sposób postrzegania całego otoczenia, kształtuje panoramę widoczną od strony jeziora Necko, zmienia relacje wysokościowe pomiędzy zabudową a zielenią wysoką oraz wyznacza nowy standard zagospodarowania dla kolejnych terenów. W praktyce planistycznej decyzje dotyczące terenów położonych na granicy przestrzeni zurbanizowanej bardzo często wywierają efekt precedensowy. Dopuszczenie bardziej intensywnej zabudowy na jednym z takich terenów staje się argumentem przemawiającym za analogicznymi zmianami na terenach sąsiednich, prowadząc stopniowo do przesuwania granicy urbanizacji. Proces ten ma charakter kumulatywny i zwykle nie jest wynikiem jednej decyzji planistycznej, lecz serii kolejnych zmian, z których każda z osobna wydaje się nieznaczna. W analizowanej dokumentacji nie przedstawiono oceny, czy zwiększenie parametrów zabudowy na działce nr 1/16 nie będzie stanowiło początku takiego procesu. Nie przeanalizowano wpływu proponowanych ustaleń na długoterminowy kierunek rozwoju tej części miasta ani nie wykazano, że zachowana zostanie obecna równowaga pomiędzy terenami zabudowanymi i otwartymi. Znaczenie krajobrazowe - Położenie działki powoduje, że jej zagospodarowanie będzie odbierane z wielu miejsc publicznie dostępnych, w szczególności z terenów rekreacyjnych, ciągów pieszych oraz z powierzchni jeziora Necko. W takich lokalizacjach ocena wpływu zabudowy nie może ograniczać się do zgodności z maksymalną wysokością określoną w planie. Istotne znaczenie ma również kubatura obiektów, ich forma architektoniczna, długość elewacji, ekspozycja względem głównych osi widokowych oraz relacja pomiędzy zabudową a istniejącym drzewostanem. Przedstawiona Prognoza nie zawiera analiz pozwalających ocenić, w jaki sposób maksymalna zabudowa dopuszczona projektem planu będzie postrzegana z najważniejszych punktów widokowych. Nie wykonano analiz panoramicznych,							

			przekrojów terenowych ani symulacji pokazujących wpływ nowej zabudowy na sylwetę tej części miasta. Brakuje również oceny zmian krajobrazu w okresie jesienno-zimowym. W czasie, gdy drzewa pozbawione są ulistnienia, ich zdolność do przesłaniania zabudowy ulega znacznemu ograniczeniu. Właśnie w tym okresie oddziaływanie wizualne nowych obiektów jest największe. Dokumentacja nie odnosi się jednak do tej kwestii. Znaczenie przyrodnicze i środowiskowe - Niezależnie od walorów krajobrazowych działka nr 1/16 pełni funkcję elementu większego systemu przyrodniczego obejmującego tereny zieleni, jezioro Necko oraz dolinę rzeki Netty. Nie oznacza to, że sama działka jest objęta szczególną formą ochrony przyrody. Oznacza natomiast, że zmiany sposobu jej zagospodarowania mogą wpływać na funkcjonowanie otaczającego środowiska poprzez zwiększenie powierzchni uszczelnionych, ograniczenie infiltracji wód opadowych, zmianę lokalnego mikroklimatu oraz wzrost presji antropogenicznej. W dokumentacji planistycznej nie przedstawiono analizy pokazującej, jaką rolę pełni obecnie ten teren w lokalnym systemie przyrodniczym oraz jakie skutki może wywołać jego intensywniejsze zagospodarowanie. Nie oceniono stopnia zachowania istniejącej zieleni, jej znaczenia dla retencji wód opadowych, funkcji osłonowej ani roli w utrzymaniu ciągłości powiązań przyrodniczych. Brak takiej analizy uniemożliwia ocenę, czy przyjęte rozwiązania rzeczywiście zachowują równowagę pomiędzy rozwojem inwestycyjnym a ochroną wartości środowiskowych. Konieczność indywidualnej oceny - Prognoza oddziaływania na środowisko analizuje cały obszar planu jako jednolitą całość. Takie ujęcie jest właściwe dla opisu ogólnych uwarunkowań, jednak nie zastępuje oceny terenów, dla których projekt planu przewiduje istotną zmianę parametrów zagospodarowania. Działka nr 1/16 należy właśnie do tej kategorii. Zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz możliwość intensywniejszego wykorzystania terenu uzasadniają przeprowadzenie odrębnej analizy obejmującej krajobraz, środowisko, stosunki wodne oraz oddziaływanie na otoczenie. W przedstawionej dokumentacji takiej analizy nie przeprowadzono. W rezultacie nie można stwierdzić, że wpływ projektowanych zmian został oceniony z dokładnością odpowiadającą znaczeniu tego terenu dla całego obszaru objętego planem.							
			III. Prognoza oddziaływania na środowisko nie stanowi wystarczającej podstawy do oceny skutków realizacji projektu planu. Prognoza oddziaływania na środowisko jest jednym z podstawowych dokumentów sporządzanych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zadaniem nie jest jedynie opisanie istniejącego stanu środowiska, lecz przede wszystkim przedstawienie rzetelnej analizy skutków, jakie mogą wystąpić po realizacji ustaleń projektu planu. W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotem oceny nie jest konkretna inwestycja ani							

			hipotetyczna koncepcja zabudowy przygotowana przez inwestora. Ocena powinna odnosić się do maksymalnego zakresu zagospodarowania, jaki stanie się prawnie dopuszczalny po uchwaleniu planu. Oznacza to, że Prognoza powinna odpowiedzieć na pytanie, jakie skutki środowiskowe może wywołać realizacja zabudowy przy wykorzystaniu wszystkich parametrów dopuszczonych projektem planu, a nie jedynie przy założeniu umiarkowanego lub najbardziej prawdopodobnego sposobu zagospodarowania. Przeprowadzona analiza prowadzi do wniosku, że przedstawiona Prognoza nie odpowiada na to pytanie w sposób pozwalający na jego obiektywną weryfikację. Znaczna część dokumentu poświęcona została charakterystyce istniejącego środowiska oraz opisowi obowiązujących form ochrony przyrody. Informacje te mają znaczenie dla rozpoznania uwarunkowań przestrzennych, jednak nie zastępują analizy skutków projektowanych ustaleń planu. Pomiędzy opisem środowiska a końcowymi wnioskami Prognozy występuje luka analityczna, uniemożliwiająca prześledzenie toku rozumowania prowadzącego do stwierdzenia, że projekt planu nie będzie powodował znaczącego negatywnego oddziaływania. W wielu miejscach dokument posługuje się sformułowaniami takimi jak „oddziaływanie nieznaczne”, „lokalne”, „krótkotrwałe” lub „brak istotnego wpływu”, nie przedstawiając jednocześnie danych, analiz ani kryteriów pozwalających zweryfikować, na jakiej podstawie dokonano takiej kwalifikacji. W rezultacie Prognoza zawiera przede wszystkim końcowe oceny autorów, natomiast w ograniczonym stopniu przedstawia materiał analityczny umożliwiający ich niezależną ocenę. Brak oceny maksymalnego wariantu zagospodarowania - Najistotniejszym mankamentem Prognozy jest brak oceny skutków realizacji projektu planu przy pełnym wykorzystaniu parametrów zabudowy dopuszczonych jego ustaleniami. Po uchwaleniu miejscowego planu każdy właściciel nieruchomości uzyskuje prawo do realizacji inwestycji mieszczącej się w granicach parametrów określonych w planie. To właśnie taki maksymalny zakres możliwego zagospodarowania powinien stanowić przedmiot strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Tymczasem z dokumentacji nie wynika, aby przeprowadzono analizę odpowiadającą na pytania: • jaka będzie maksymalna kubatura możliwej zabudowy, •jaka liczba użytkowników może korzystać z nowych obiektów, •jaki ruch samochodowy zostanie wygenerowany, • ile miejsc parkingowych może powstać, • jaka powierzchnia gruntu może zostać uszczelniona, • jaka część istniejącej zieleni może zostać utracona, • jaki będzie łączny wpływ tych zmian na krajobraz oraz środowisko. Brak takiej analizy ma charakter fundamentalny. Bez określenia skali dopuszczalnej zabudowy nie jest bowiem możliwe wiarygodne określenie wielkości oddziaływania na środowisko. Nie można wykluczyć znaczącego oddziaływania, jeżeli wcześniej nie określono maksymalnej wielkości tego oddziaływania.							

			Prognoza ocenia rozwiązanie hipotetyczne zamiast skutków ustaleń planu - W wielu fragmentach dokumentu korzystne wnioski uzależnione są od założenia, że przyszły inwestor będzie stosował rozwiązania ograniczające wpływ inwestycji na środowisko. Odwołuje się między innymi do: • właściwej gospodarki wodami opadowymi, • zachowania zieleni, • stosowania odpowiednich technologii, • przestrzegania przepisów odrębnych, • prawidłowej organizacji procesu inwestycyjnego. Takie założenia nie mogą jednak zastępować analizy skutków wynikających z samych ustaleń planu. Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko powinna odpowiedzieć na pytanie, co będzie dopuszczalne po uchwaleniu planu, a nie zakładać, że przyszły inwestor zastosuje rozwiązania najbardziej korzystne z punktu widzenia ochrony środowiska. Jeżeli określony środek ochronny jest niezbędny do wyeliminowania znaczącego oddziaływania, powinien zostać zapisany jako obowiązujące ustalenie planu, a nie jedynie wskazany jako rozwiązanie zalecane lub oczekiwane. W przeciwnym razie pozytywna ocena środowiskowa opiera się na założeniach, które nie wynikają z treści planu i nie będą podlegały egzekwowaniu. **III.1** Brak oceny wpływu maksymalnej zabudowy na krajobraz**.** Jednym z podstawowych elementów strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest ocena wpływu projektowanych ustaleń planu na krajobraz. Obowiązek ten nabiera szczególnego znaczenia na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie jezior, dolin rzecznych oraz obszarów o wysokiej ekspozycji widokowej, gdzie krajobraz stanowi wartość publiczną podlegającą ochronie niezależnie od form ochrony przyrody. W analizowanym przypadku projekt planu dopuszcza zabudowę, której parametry mogą istotnie zmienić sposób postrzegania tej części miasta. Tymczasem Prognoza nie przedstawia materiału pozwalającego ocenić rzeczywisty wpływ maksymalnej zabudowy na odbiór krajobrazu. Nie wykonano analiz panoramicznych, przekrojów wysokościowych ani wizualizacji przedstawiających zabudowę odpowiadającą najwyższym parametrom dopuszczonym przez plan. Nie wskazano głównych osi widokowych ani punktów obserwacji, z których nowa zabudowa będzie postrzegana przez mieszkańców i użytkowników terenów rekreacyjnych. Nie przeanalizowano również wpływu projektowanej zabudowy na panoramę jeziora Necko ani na ekspozycję od strony ciągów pieszych, rowerowych i terenów publicznych. Brakuje odpowiedzi na pytanie, czy zabudowa o maksymalnej wysokości nie stanie się dominantą krajobrazową zmieniającą charakter tej części miasta. Szczególnie istotnym pominięciem jest brak oceny krajobrazu w okresie jesienno-zimowym. W okresie bezlistnym istniejący drzewostan w znacznym stopniu traci funkcję przesłony krajobrazowej, co może prowadzić do znacznie większej ekspozycji zabudowy niż w sezonie wegetacyjnym. Prognoza nie analizuje tej okoliczności ani							

			nie wykazuje, że wpływ inwestycji pozostanie nieistotny przez cały rok. Ocena krajobrazu została zatem sprowadzona do ogólnego stwierdzenia o braku znaczącego oddziaływania, bez przedstawienia materiału umożliwiającego niezależną weryfikację tego wniosku. **III.2** Brak analizy wpływu na stosunki wodne. Obszar objęty projektem planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Necko oraz doliny rzeki Netty. W takich warunkach każda intensyfikacja zabudowy może wpływać na bilans wodny poprzez zwiększenie powierzchni uszczelnionych, ograniczenie infiltracji, przyspieszenie odpływu powierzchniowego oraz zmianę lokalnych warunków retencyjnych. Prognoza nie przedstawia jednak analizy pozwalającej ocenić skalę tych zmian. Nie określono powierzchni biologicznie czynnej, która może zostać utracona przy pełnym wykorzystaniu ustaleń planu. Nie sporządzono bilansu powierzchni uszczelnionych przed i po realizacji inwestycji, nie oszacowano zmian wielkości odpływu powierzchniowego ani nie oceniono wpływu projektowanej zabudowy na retencję wód opadowych. Nie przedstawiono również analizy ryzyka transportu zanieczyszczeń z parkingów, dróg wewnętrznych oraz terenów utwardzonych do odbiorników wodnych. W odniesieniu do terenów położonych w sąsiedztwie jeziora takie zagadnienia powinny stanowić jeden z podstawowych elementów oceny środowiskowej. Prognoza odwołuje się do obowiązku gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak nie wykazuje, że przy pełnym wykorzystaniu parametrów zabudowy zachowane zostaną dotychczasowe funkcje retencyjne terenu. Nie przeanalizowano również wpływu ewentualnych garaży podziemnych, głębokich wykopów oraz czasowego odwodnienia terenu na lokalne stosunki wodne. **III.3** Brak analizy oddziaływań skumulowanych. Prognoza wielokrotnie posługuje się pojęciem oddziaływań skumulowanych, jednak nie przedstawia analizy pozwalającej ocenić ich rzeczywistą skalę. Ocena została przeprowadzona przede wszystkim dla poszczególnych rodzajów oddziaływań rozpatrywanych oddzielnie. Nie przedstawiono natomiast scenariusza zakładającego jednoczesną realizację wszystkich funkcji dopuszczonych projektem planu. Nie oszacowano łącznej liczby nowych użytkowników, pojazdów, miejsc parkingowych ani wzrostu powierzchni utwardzonych. Nie przeanalizowano również nakładania się oddziaływań związanych z hałasem, ruchem, światłem nocnym, odwodnieniem oraz presją turystyczną. Tymczasem wiele oddziaływań, które analizowane pojedynczo mogą zostać uznane za niewielkie, po ich skumulowaniu może prowadzić do trwałego pogorszenia jakości środowiska oraz krajobrazu. Brak takiej analizy uniemożliwia ocenę, czy środowisko posiada zdolność do przyjęcia dodatkowej presji wynikającej z realizacji wszystkich ustaleń planu. **III.4** Brak rzetelnej inwentaryzacji przyrodniczej i niewystarczające rozpoznanie stanu środowiska.							

			Warunkiem prawidłowej oceny oddziaływania projektu planu na środowisko jest wcześniejsze rozpoznanie rzeczywistego stanu elementów przyrodniczych występujących na obszarze objętym opracowaniem. Dopiero na podstawie wiarygodnych danych terenowych możliwe jest określenie, czy projektowane zmiany pozostaną bez wpływu na gatunki chronione, siedliska, zadrzewienia oraz lokalne powiązania ekologiczne. Analiza przedstawionej Prognozy prowadzi do wniosku, że rozpoznanie to ma charakter przede wszystkim opisowy i nie pozwala na ocenę skutków realizacji projektu planu dla terenów najbardziej wrażliwych. Dokument nie przedstawia metodyki przeprowadzonych badań terenowych. Nie wskazano terminów wizji lokalnych, liczby obserwacji, zakresu sezonowego ani metod zastosowanych do rozpoznania poszczególnych grup organizmów. Nie wiadomo również, czy obserwacje prowadzono w okresach umożliwiających wykrycie gatunków, których aktywność ma charakter sezonowy, w szczególności ptaków lęgowych, nietoperzy oraz płazów. Nie przedstawiono także szczegółowej charakterystyki istniejącego drzewostanu, jego struktury wiekowej, stanu zdrowotnego ani funkcji pełnionych przez zieleń wysoką w systemie przyrodniczym analizowanego obszaru. Brakuje informacji pozwalających ocenić, które elementy środowiska mogą zostać zachowane, a które potencjalnie ulegną przekształceniu w wyniku realizacji inwestycji dopuszczonych projektem planu. Tak przygotowany materiał nie pozwala zweryfikować, czy końcowe wnioski Prognozy dotyczące braku znaczącego oddziaływania wynikają z rzeczywistego rozpoznania środowiska, czy jedynie z ogólnej charakterystyki analizowanego obszaru. Należy podkreślić, że brak stwierdzenia występowania określonych gatunków lub siedlisk nie jest równoznaczny z wykazaniem ich nieobecności. Aby możliwe było wyciągnięcie takiego wniosku, konieczne jest przedstawienie informacji pozwalających ocenić, czy zastosowana metodyka badań dawała realną możliwość ich wykrycia. **III.5** Brak analizy wpływu na funkcję uzdrowiskową oraz klimat akustyczny. Projekt planu obejmuje teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów współtworzących funkcję uzdrowiskową Augustowa. W takich warunkach ocena oddziaływania planowanych zmian nie może ograniczać się do stwierdzenia, że dopuszczalne poziomy hałasu będą określane na etapie realizacji inwestycji. Funkcja uzdrowiskowa jest wartością przestrzenną o charakterze kompleksowym. Obejmuje nie tylko jakość powietrza, lecz również klimat akustyczny, walory krajobrazowe, obecność zieleni, dostęp do terenów rekreacyjnych oraz możliwość zachowania spokojnego charakteru otoczenia. Prognoza nie przedstawia analizy wpływu projektowanego zagospodarowania na żaden z tych elementów w sposób pozwalający ocenić skutki pełnej realizacji planu. Nie oszacowano liczby użytkowników nowych obiektów, nie określono prognozowanego wzrostu							

			ruchu samochodowego, nie wykonano modelowania akustycznego ani nie przeanalizowano wpływu ruchu sezonowego związanego z funkcją turystyczną. Brak jest również analizy hałasu pochodzącego z infrastruktury technicznej budynków, parkingów, urządzeń wentylacyjnych oraz obsługi komunikacyjnej nowych obiektów. W praktyce oznacza to, że końcowy wniosek o braku istotnego oddziaływania na klimat akustyczny został sformułowany bez przedstawienia materiału pozwalającego go zweryfikować. Szczególnego znaczenia nabiera fakt, że nawet niewielkie zwiększenie presji komunikacyjnej może prowadzić do pogorszenia jakości przestrzeni rekreacyjnej i uzdrowiskowej, zwłaszcza gdy oddziaływania takie nakładają się na istniejące obciążenia sezonowe. **III.6** Brak rzeczywistej analizy wariantów alternatywnych. Jednym z podstawowych celów strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest umożliwienie wyboru rozwiązania, które przy zachowaniu zakładanych celów planistycznych powoduje najmniejszą ingerencję w środowisko. Przedstawiona Prognoza nie realizuje tego celu w stopniu pozwalającym na ocenę racjonalności przyjętych rozwiązań. Dokument ogranicza analizę wariantową przede wszystkim do porównania projektu planu z wariantem polegającym na odstąpieniu od jego realizacji. Takie zestawienie nie odpowiada jednak na najistotniejsze pytanie, przed którym stoi organ planistyczny, a mianowicie, czy możliwe było osiągnięcie zakładanych celów przy zastosowaniu rozwiązań mniej ingerujących w środowisko. Nie przeanalizowano między innymi możliwości: • ograniczenia wysokości zabudowy, • zmniejszenia intensywności zabudowy, • zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej, • zachowania większej części istniejącego drzewostanu, • ograniczenia powierzchni parkingów, • odsunięcia zabudowy od terenów najbardziej eksponowanych krajobrazowo. Brak takiej analizy powoduje, że nie sposób ocenić, czy rozwiązanie przyjęte w projekcie planu rzeczywiście stanowi wariant optymalny z punktu widzenia ochrony środowiska.							
			IV. Prognoza nie realizuje w sposób merytoryczny zakresu uzgodnionego przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, uzgadniając zakres i stopień szczegółowości Prognozy oddziaływania na środowisko, określił minimalny zakres zagadnień, które powinny zostać przeanalizowane przed przyjęciem projektu planu. Celem uzgodnienia nie było wyłącznie wskazanie rozdziałów, jakie powinny znaleźć się w dokumencie, lecz zapewnienie, że organ planistyczny będzie dysponował materiałem pozwalającym na rzetelną ocenę skutków środowiskowych proponowanych rozwiązań. Analiza przedstawionej Prognozy prowadzi do wniosku, że większość zagadnień wskazanych przez RDOŚ została ujęta formalnie, jednak w wielu przypadkach ograniczono się do opisu stanu istniejącego lub przedstawienia ogólnych wniosków, bez przeprowadzenia analizy odpowiadającej znaczeniu i wrażliwości analizowanego obszaru. Nie można utożsamiać spełnienia							

			wymagań RDOŚ z samym zamieszczeniem odpowiednich rozdziałów lub użyciem właściwych pojęć. Istotą uzgodnienia było wykonanie analizy pozwalającej zweryfikować wpływ ustaleń projektu planu na środowisko, a nie jedynie wskazanie, że dane zagadnienie zostało omówione. Zakres dotyczący krajobrazu - Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oczekiwał oceny wpływu projektu planu na krajobraz oraz wskazania przewidywanych skutków jego realizacji. Prognoza zawiera opis walorów krajobrazowych obszaru, jednak nie przedstawia analizy wpływu maksymalnej zabudowy na panoramę jeziora Necko, osie widokowe ani odbiór przestrzeni publicznych. Nie wykonano analiz wysokościowych, przekrojów terenowych ani wizualizacji pozwalających ocenić skutki realizacji ustaleń planu. Zagadnienie to zostało szczegółowo omówione w rozdziale III.1 niniejszych uwag. W ocenie wnoszącego uwagi oznacza to, że wymaganie RDOŚ zostało uwzględnione jedynie formalnie, natomiast nie zostało zrealizowane w sposób umożliwiający ocenę rzeczywistego wpływu planu na krajobraz. Zakres dotyczący stosunków wodnych - RDOŚ wskazał konieczność oceny wpływu ustaleń planu na środowisko wodne oraz przedstawienia przewidywanych oddziaływań. Prognoza nie zawiera bilansu hydrologicznego, analizy zmian retencji, wpływu zwiększenia powierzchni uszczelnionych ani oceny oddziaływania na odpływ wód opadowych. Braki te zostały szczegółowo opisane w rozdziale III.2. W konsekwencji nie można uznać, że wymaganie dotyczące oceny wpływu na środowisko wodne zostało wykonane w stopniu odpowiadającym zakresowi uzgodnienia. Zakres dotyczący oddziaływań skumulowanych - Jednym z elementów wskazanych przez RDOŚ była analiza oddziaływań skumulowanych. Prognoza posługuje się tym pojęciem, jednak nie przedstawia scenariusza obejmującego jednoczesną realizację wszystkich funkcji dopuszczonych projektem planu. Nie przeanalizowano łącznego wpływu zwiększenia zabudowy, ruchu samochodowego, infrastruktury parkingowej, oświetlenia oraz presji rekreacyjnej. Ograniczenie analizy do ogólnych stwierdzeń nie pozwala uznać, że wymaganie dotyczące oceny oddziaływań skumulowanych zostało rzeczywiście wykonane. Zakres dotyczący rozwiązań alternatywnych - Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oczekiwał przedstawienia rozwiązań alternatywnych. Prognoza ogranicza analizę zasadniczo do wariantu polegającego na realizacji projektu planu oraz wariantu odstąpienia od jego realizacji. Nie przeanalizowano rozwiązań pośrednich, które mogłyby umożliwić osiągnięcie celów planistycznych przy mniejszej ingerencji w środowisko, takich jak ograniczenie wysokości zabudowy, zmniejszenie intensywności zabudowy czy zwiększenie udziału terenów biologicznie czynnych. Brak takiej analizy oznacza, że organ							

			planistyczny nie otrzymał materiału pozwalającego ocenić, czy rozwiązanie przyjęte w projekcie planu rzeczywiście jest wariantem najbardziej racjonalnym z punktu widzenia ochrony środowiska. Zakres dotyczący aktualnych danych środowiskowych - RDOŚ wskazał również na konieczność wykorzystania aktualnych informacji dotyczących stanu środowiska. Prognoza nie przedstawia metodyki przeprowadzonych prac terenowych ani informacji pozwalających ocenić kompletność rozpoznania przyrodniczego. Nie wiadomo, kiedy wykonano obserwacje, jak długo trwały oraz czy obejmowały okresy umożliwiające identyfikację gatunków sezonowych. Brak tych informacji uniemożliwia ocenę wiarygodności końcowych wniosków dotyczących wpływu projektu planu na elementy środowiska przyrodniczego.							
			V. Projekt planu nie wykazuje, że przyjęte rozwiązania spełniają zasady prawidłowego planowania przestrzennego. Ocena projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może ograniczać się do stwierdzenia, że przyjęte rozwiązania mieszczą się w granicach dopuszczalnych parametrów urbanistycznych. Organ planistyczny powinien wykazać również, że rozwiązania te zostały poprzedzone analizą umożliwiającą wybór wariantu najlepiej godzącego potrzeby rozwoju miasta z ochroną środowiska, krajobrazu oraz interesem mieszkańców. W analizowanej dokumentacji takiego wykazania zabrakło. Projekt planu wprowadza rozwiązania zwiększające możliwości inwestycyjne części terenów objętych opracowaniem, jednak nie przedstawiono uzasadnienia, dlaczego właśnie takie parametry zagospodarowania zostały uznane za właściwe. Nie wyjaśniono w szczególności: • dlaczego zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy jest konieczne, • dlaczego przyjęto określoną intensywność zabudowy, • dlaczego nie rozważono rozwiązań mniej ingerujących w krajobraz, • dlaczego uznano, że korzyści wynikające z intensyfikacji zabudowy przewyższają potencjalne koszty środowiskowe. W rezultacie nie można zweryfikować procesu decyzyjnego, który doprowadził do przyjęcia właśnie takich ustaleń planu. Zasada proporcjonalności - Każde ograniczenie lub rozszerzenie sposobu korzystania z nieruchomości powinno pozostawać w racjonalnej proporcji do celu publicznego, któremu ma służyć. Jeżeli projekt planu zwiększa intensywność zabudowy, organ powinien wykazać, że rozwiązanie to jest rzeczywiście potrzebne oraz że nie istnieje wariant pozwalający osiągnąć ten sam cel przy mniejszej ingerencji w środowisko. Analiza dokumentacji nie pozwala na sformułowanie takiego wniosku. Nie przedstawiono analizy zapotrzebowania na nową zabudowę w tej lokalizacji ani oceny skutków przestrzennych przyjętych parametrów. Nie wykazano również, że niższa zabudowa lub mniejsza intensywność uniemożliwiłyby realizację celów planu. Brak takiego uzasadnienia oznacza, że nie można ocenić, czy przyjęte rozwiązanie pozostaje proporcjonalne do zamierzonego celu.							

			Zasada przezorności - W przypadku terenów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych szczególnego znaczenia nabiera zasada przezorności. Jej istotą jest przyjęcie, że w sytuacji występowania uzasadnionych wątpliwości co do skali możliwych oddziaływań środowiskowych organ powinien dążyć do ich wyjaśnienia jeszcze przed podjęciem rozstrzygnięcia planistycznego. W niniejszej sprawie nadal pozostają niewyjaśnione między innymi kwestie dotyczące: • wpływu maksymalnej zabudowy na krajobraz, • zmian stosunków wodnych, • oddziaływań skumulowanych, • rzeczywistego zakresu zmian środowiskowych wynikających z realizacji planu. Pomimo tych wątpliwości Prognoza formułuje jednoznaczny wniosek o braku znaczącego oddziaływania. W ocenie wnoszącego uwagi kolejność ta została odwrócona. Najpierw należało wykazać, że oddziaływanie nie wystąpi lub będzie nieistotne. Dopiero wówczas możliwe byłoby sformułowanie pozytywnego wniosku końcowego. Ład przestrzenny i zrównoważony rozwój - Projekt planu powinien zapewniać trwałe zachowanie równowagi pomiędzy rozwojem inwestycyjnym a ochroną wartości przestrzennych. W analizowanej dokumentacji nie przedstawiono oceny długofalowych skutków zwiększenia intensywności zabudowy dla krajobrazu, funkcji uzdrowiskowej oraz systemu przyrodniczego tej części miasta. Nie przeanalizowano również wpływu przyjętych rozwiązań na przyszłe kierunki rozwoju przestrzennego terenów sąsiednich. Ma to szczególne znaczenie w odniesieniu do działki nr 1/16, która - jak wskazano w rozdziale II - stanowi element przejściowy pomiędzy terenami zurbanizowanymi a obszarami o dominujących funkcjach przyrodniczych. Zmiana charakteru zagospodarowania takich terenów wywołuje konsekwencje wykraczające poza granice jednej nieruchomości i wpływa na sposób zagospodarowania całego otoczenia. Brak analizy tych skutków oznacza, że nie wykazano zachowania zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju w zakresie odpowiadającym randze planowanych zmian. Funkcja uzdrowiskowa jako element interesu publicznego - Szczególnej oceny wymaga wpływ projektu planu na funkcję uzdrowiskową Augustowa. Nie ulega wątpliwości, że rozwój miasta wymaga tworzenia nowych możliwości inwestycyjnych. Jednocześnie nie można pomijać faktu, że jednym z najważniejszych zasobów Augustowa jest jego krajobraz, system terenów zieleni oraz sąsiedztwo jezior. Walory te mają charakter dobra wspólnego i stanowią element interesu publicznego. Dlatego każda decyzja prowadząca do trwałego zwiększenia intensywności zabudowy powinna być poprzedzona szczególnie staranną analizą skutków środowiskowych i krajobrazowych. Przedstawiona dokumentacja nie wykazuje, że analiza taka została przeprowadzona w zakresie odpowiadającym znaczeniu tego obszaru.							
			VI. Konsekwencje stwierdzonych braków dla dalszego							

			prowadzenia procedury planistycznej. Przedstawione uwagi nie zmierzają do zakwestionowania samej idei sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani prawa gminy do prowadzenia polityki przestrzennej. Dotyczą one jakości materiału planistycznego, który stanowi podstawę przyszłego rozstrzygnięcia Rady Miejskiej. W toku analizy projektu planu oraz Prognozy oddziaływania na środowisko zidentyfikowano szereg zagadnień, które nie zostały wyjaśnione w stopniu pozwalającym na ocenę rzeczywistych skutków przyjętych rozwiązań. Dotyczy to w szczególności wpływu maksymalnej zabudowy na krajobraz, środowisko wodne, klimat akustyczny, oddziaływania skumulowane oraz długofalowe funkcjonowanie przestrzeni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Necko i doliny rzeki Netty. Charakter tych braków powoduje, że nie mają one wyłącznie znaczenia redakcyjnego ani formalnego. Odnoszą się do elementów, które stanowią podstawę oceny, czy projekt planu spełnia wymagania ochrony środowiska i ładu przestrzennego. W konsekwencji obecny materiał planistyczny nie pozwala z wystarczającym stopniem pewności przyjąć, że realizacja wszystkich uprawnień inwestycyjnych wynikających z projektu planu nie będzie prowadziła do znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. W takiej sytuacji właściwym działaniem powinno być uzupełnienie dokumentacji przed zakończeniem procedury planistycznej, a nie przenoszenie wyjaśnienia zasadniczych zagadnień na etap przyszłych postępowań inwestycyjnych. Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko ma służyć właśnie temu, aby podstawowe skutki środowiskowe zostały przeanalizowane przed uchwaleniem planu miejscowego. Nie może zostać zastąpiona późniejszymi decyzjami administracyjnymi dotyczącymi konkretnych inwestycji. Konieczność uzupełnienia materiału planistycznego - W ocenie wnoszącego uwagi przed skierowaniem projektu planu do uchwalenia konieczne jest uzupełnienie dokumentacji co najmniej o: • analizę wpływu maksymalnego wariantu zagospodarowania wynikającego z ustaleń planu; • analizę krajobrazową obejmującą najważniejsze osie widokowe oraz wpływ zabudowy w okresie bezlistnym; • analizę zmian stosunków wodnych wraz z bilansem powierzchni uszczelnionych i retencji; • analizę oddziaływań skumulowanych uwzględniającą pełną realizację funkcji dopuszczonych projektem planu; • rzeczywistą analizę wariantów alternatywnych, obejmującą rozwiązania o mniejszej intensywności zabudowy; • uzupełnienie rozpoznania przyrodniczego wraz z przedstawieniem metodyki badań terenowych; • ocenę wpływu ustaleń planu na zachowanie funkcji uzdrowiskowej oraz odporność obszaru na zmiany klimatu. Dopiero po wykonaniu tych analiz możliwe będzie dokonanie rzetelnej oceny, czy projekt planu zapewnia właściwe wyważenie potrzeb rozwoju miasta z ochroną jego najcenniejszych walorów							

			przyrodniczych i krajobrazowych. Obowiązek merytorycznego rozpatrzenia uwag - Każda z przedstawionych uwag dotyczy odrębnego aspektu projektu planu i została oparta na samodzielnej argumentacji odnoszącej się do dokumentacji planistycznej. W związku z tym Skarżący wnosi o odniesienie się do każdego z przedstawionych zarzutów w sposób indywidualny i merytoryczny, ze wskazaniem materiału dowodowego, na podstawie którego organ uzna dany zarzut za zasadny lub bezzasadny. Za niewystarczające należy uznać odpowiedzi ograniczające się do ogólnego stwierdzenia, że projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami, uzgodniony z właściwymi organami lub że Prognoza nie wykazała znaczącego oddziaływania na środowisko. Tego rodzaju odpowiedzi nie odnoszą się do przedstawionych zarzutów dotyczących kompletności materiału dowodowego ani jakości przeprowadzonych analiz. Jeżeli organ uzna, że określona analiza została wykonana, powinien wskazać miejsce w dokumentacji, w którym została przedstawiona, oraz wyjaśnić, w jaki sposób prowadzi ona do sformułowanych w Prognozie wniosków.							
			VII. Wnioski W ocenie wnoszącego uwagi uchwalenie planu w oparciu o obecny materiał planistyczny byłoby przedwczesne. Przed zakończeniem procedury konieczne jest uzupełnienie dokumentacji w zakresie wskazanym w niniejszym piśmie oraz ponowna ocena skutków środowiskowych proponowanych rozwiązań. W związku z powyższym Skarżący wnosi o: 1. uwzględnienie przedstawionych uwag; 2. uzupełnienie Prognozy oddziaływania na środowisko w zakresie wskazanym w niniejszym piśmie; 3. odpowiednią modyfikację projektu planu, jeżeli wyniki uzupełnionych analiz wykażą taką konieczność; 4.ponowne przeprowadzenie wymaganych czynności proceduralnych, jeżeli zakres zmian będzie tego wymagał.							
24.	16.07. 2026 r.	osoba fizyczna	Prośba o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem UT/UZ/UK na teren zieleni nieurządzonej oznaczony symbolem ZN, ewentualnie na teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP z ustaleniami jak w obecnym planie.	Dz. 1/16, obręb 4	Ustalenia projektu planu zawarte w § 32 odnoszące się do terenu zabudowy usług turystycznych lub usług zdrowia lub usług kultury oznaczonego symbolem UT/UZ/UK.		**x**		**x**	Przeznaczenie terenu pod usługi z zakresu turystyki, zdrowia lub kultury ma celu przede wszystkim wzmocnienie podstaw rozwoju funkcji turystycznej miasta z możliwością rozszerzenia o funkcje z zakresu usług zdrowia lub kultury, W celu ochrony walorów fizjograficznych przedmiotowego terenu wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 55%, minimalną powierzchnię działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem 30%, co zapewni utrzymanie wysokiego poziomu nasycenia obszaru zielenią.
25.	16.07. 2026 r.	Sanatorium Augustów „Pałac Na Wodzie” Falkowski, ul. Zarzecze 17B,	1. Projekt nowego planu zagospodarowania przestrzennego na Zarzeczu przewiduje budynki o wysokości 18 m i 5 kondygnacji natomiast Sanatorium „Pałac na wodzie" Falkowski posiada wysokość 9.0 m podstawowego obiektu i 3 kondygnacji. Jest to niedopuszczalne gdy to dotyczy	Cały obszar projektu planu, w tym działka 1/16, obręb 4.	Wszystkie ustalenia projektu planu, w szczególności ustalenia zawarte w § 32 odnoszące się do terenu zabudowy usług turystycznych lub usług zdrowia		**x**		**x**	Przeznaczenie części terenów objętych planem pod inwestycje związane przede wszystkim z turystyką, wypoczynkiem i rekreacją oraz lecznictwem uzdrowiskowym ma na celu stworzenie solidnych podstaw

		16-300 Augustów	strefy A. 2. Sanatorium wymaga ciszy w otoczeniu tak jak jest to obecnie. Nie można niszczyć uzdrowiska niszcząc sanatorium. 3. Zieleń Parkowa jest to dziewiczy teren borowinowy ,dziewicza fauna i flora, teren bagienny ostoja ols, teren zalewowy. Obecnie żyje tu rodzinka lisów. 4. Na terenie zalewowym nie należy budować, nie powinno dostać pozwolenia na budowę. 5. Jest barbarzyństwem w uzdrowisku borowinowym przy Sanatorium Augustów „Pałac na wodzie" zniszczyć ten dziewiczy teren borowinowy pozbawiając kuracjuszy, mieszkańców i turystów ostatniej miejskiej działki. Ten teren powinien być zagospodarowany, tu powinny być ścieżki ławeczki a nawet jest tu miejsce na tężnię. 6. Kto i dlaczego w obecnym projekcie zlikwidował ciąg pieszy dający możliwość bezpiecznego przejścia z bulwarów na plażę miejską. 7. Na działce U/KSP w strefie „A" Ustawa Uzdrowiskowa stanowczo twierdzi ,że niedopuszczalne jest budowanie garaży nawet wielopoziomowych i usług o niesprecyzowanej działalności o wysokości 18 m i 5 kondygnacjach. 8. Zieleń Parkowa wieża widokowa i tężnia miała być realizowana po przeciwnej stronie rzeki stało się inaczej, także ZP musi pozostać na starym miejscu. 9. Na konsultacjach 17 sierpnia 2020 r. obradowały cztery niezależne komisje około czterdziestu osób i wszystkie były za utrzymanie Zieleni Parkowej i przeciwni sprzedaży i zabudowie. 10. Strategia rozwoju gminy Augustów 2021 - 2030 mówi o rozwoju funkcji uzdrowiskowej szanowaniu walorów przyrodnicze, a obecny projekt ma działanie przeciwne - niszczące. 11. Niedopuszczalne jest przeznaczenie Zieleni Parkowej borowinowej w bezpośredniej otulinie strefy ochrony sanatoryjne „A” na zabudowę hotelową o wysokości 12-21 m i 5 lub 6 kondygnacji. 12. Uchwała Rady Miejskiej z dnia 2 luty 2006 r. Rozdział 5 paragraf 15 punkt 1 całkowity zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. 13. Odnośnie sąsiedniej działki przy bulwarach nr 1/16 „Zieleń Parkowa" nie należy przeznaczać tego terenu pod zabudowę hotelową, ponieważ jest zbyt bliskie sąsiedztwo budynku Sanatorium Uzdrowiskowego. Sanatorium wymaga strefy ochronnej niezbędnej dla poprawy zdrowia przebywających tam kuracjuszy. 14. Za tym przemawiają następujące fakty: tereny znajdują się na obszarze Kanału Augustowskiego który jest pomnikiem historii z obowiązująca strefę ochronną Zgodnie z Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25.04.2007r. W sprawie uznania za pomnik historii „Kanał Augustowski". Celem jest zachowanie, ze względu na wartości historyczne, architektoniczno-techniczne oraz autentyczność i integralność drogi wodnej		lub usług kultury oznaczonego symbolem UT/UZ/UK.					rozwoju funkcji turystycznej i uzdrowiskowej miasta. Jednym z kluczowych obszarów jest teren UT/UZ/UK przeznaczony pod usługi z zakresu turystyki, zdrowia lub kultury, mający na celu przede wszystkim wzmocnienie podstaw rozwoju funkcji turystycznej miasta z możliwością rozszerzenia o funkcje z zakresu usług zdrowia lub kultury. W celu ochrony walorów fizjograficznych przedmiotowego terenu wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 55%, minimalną powierzchnię działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem 30%, co zapewni utrzymanie wysokiego poziomu nasycenia obszaru zielenią. Ograniczono również wysokość budynków do wysokości znacznie poniżej poziomu koron starodrzewu – maksymalnie 18 m wysokości i 5 kondygnacji nadziemnych. Parametry te są równe parametrom terenu sąsiedniego (działka 1/41 – „Pałac na Wodzie”) ustalonym w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Obecna wysokość „Pałacu na wodzie” wynosi ok. 17 m. Teren UT/UZ/UK jest położony poza strefą „A” ochrony uzdrowiskowej, natomiast urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego należy lokalizować w strefie „A”. Ww. teren w literaturze naukowej dot. Uzdrowiska Augustów nie jest rekomendowany do prowadzenia na nim lecznictwa uzdrowiskowego, z uwagi na jego podmokły charakter. Bulwar nad rzeką posiada w sąsiedztwie „Pałacu na Wodzie” połączenie z ulicą Zarzecze poprzez teren 6 KDPJ. Odnośnie terenu U/KSP, ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych nie zakazuje realizacji wszelkich usług i garaży w strefie „A”, a jedynie wprowadza ograniczenia w tym zakresie wyłączając możliwość realizacji niektórych usług i garaży wolnostojących. Projekt planu nie nakazuje realizacji usług i garaży w zakazanym zakresie, a wprost przeciwnie, w § 10 pkt 4 wskazuje, iż w granicach stref, o których mowa w pkt 3 (A, B, C) obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności Statutu Uzdrowiska Augustów oraz przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach

			będącego przykładem harmonijnego połączenia zabytku techniki z wartościami przyrodniczymi i kulturowymi krajobrazu otaczającej krajobraz kulturowy w pasie 1000m w terenie otwartym i 200m w terenie zalesionym po obu stronach kanału, stanowiącym jego strefę ochronną. 15. Wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego z dnia 23.08.2007 informuje, że na tym terenie zabrania się realizacji budowy piwnic. 16. Zgodnie z ustawą z dn. 28.07.2005 o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych w strefie „B" ochrony uzdrowiskowej zabrania się: wyrębu drzew leśnych i parkowych, prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych 17. Odnośnie sąsiedniej działki przy bulwarach nr 1/16 „Zieleń Parkowa" nie ma możliwości zabudowy Zgodnie z Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25.04.2007 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Kanał Augustowski". 18. Zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych w strefie „B" ochrony uzdrowiskowej zabrania się: prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układu urbanistycznego lub właściwości leczniczych klimatu. 19. Komisja Uzdrowiskowa Urzędu Miasta w Augustowie powinna czynnie uczestniczyć i opiniować plan zagospodarowania przestrzennego uzdrowiska. 20. W odpowiedzi na moje pismo Ministerstwo Zdrowia w dniu 21.09.2026 poinformowało, że realizując miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinny być uwzględnione przepisy ustawy uzdrowiskowej, tak, aby działalność prowadzona na obszarze planu nie wpływała negatywnie na ochronę walorów krajobrazowych i klimatycznych uzdrowiska, a tym samym na prowadzenie lecznictwa uzdrowiskowego. W mojej opinii przedłożony plan zagospodarowania przestrzennego niszczy Uzdrowisko Augustów i jest całkowicie nie do przyjęcia.							uzdrowiskowych. Wśród tych zakazów znajduje się również zakaz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu. Projekt planu uzyskał uzgodnienie m. in. Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Ministra Zdrowia oraz został zaopiniowany pozytywnie przez Komisję Uzdrowiskową Rady Miejskiej w Augustowie.
26.	16.07. 2026 r.	osoba fizyczna	Stwierdzenie, iż propozycje zmian w planie dotyczące w szczególności zabudowy działki 1/16, z którą graniczy działka Składającego uwagę są niezasadne i naruszające jego prawa. Prośba o nieuwzględnienie proponowanych zmian w odniesieniu do działki 1/16 i pozostawienie jej dotychczasowego przeznaczenia. Skarżący nie zgadza się na zmianę planu odnośnie do działki 1/16, która umożliwia zabudowanie tego miejsca blokami czy apartamentowcami ze względu na naruszenie ekosystemu tego miejsca i nieodwracalną dewastację tego miejsca, ale także z uwagi na to, że spowoduje to dla Składającego uwagę jak i wszystkich mieszkańców ulicy Zarzecze ogromne utrudnienia w funkcjonowaniu.	Cały obszar projektu planu, w tym działka 1/16, obręb 4	Wszystkie ustalenia projektu planu, w szczególności ustalenia zawarte w § 32 odnoszące się do terenu zabudowy usług turystycznych lub usług zdrowia lub usług kultury oznaczonego symbolem UT/UZ/UK.		**x**		**x**	Projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami dotyczącym sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie terenu pod usługi z zakresu turystyki, zdrowia lub kultury ma na celu przede wszystkim wzmocnienie podstaw rozwoju funkcji turystycznej miasta z możliwością rozszerzenia o funkcje z zakresu usług zdrowia lub kultury, W celu ochrony walorów fizjograficznych przedmiotowego terenu wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 55%, minimalną powierzchnię działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem 30%, co zapewni utrzymanie

										na wysokim poziomie nasycenie obszaru zielenią. Ograniczono również wysokość budynków do wysokości znacznie poniżej poziomu koron starodrzewu. Parametry 5 kondygnacji nadziemnych i 18 m wysokości są równe parametrom terenu sąsiedniego (działka 1/41) ustalonym w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Budynki projektowane na działce 1/16, w tym ich odległość od granic działki i innych obiektów budowlanych będą musiały dodatkowo spełnić m.in. warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Warunki te dotyczą również minimalnych wymogów dotyczących nasłonecznienia. Teren oznaczony symbolem UT/UZ/UK będzie skomunikowany z ulicą Zarzecze poprzez pas gruntu położony pomiędzy terenami 1U i U/KSP w pobliżu skrzyżowania z Aleją Ofiar Obławy Augustowskiej, co wpłynie na zmniejszenie ruchu samochodowego (część obciążenia komunikacyjnego przejmie aleja).
27.	16.07. 2026 r.	osoba fizyczna	Wnosi stanowczy protest przeciw planowanej zabudowie w wysokości 16-18 m w rejonie ulicy Zarzecze.	Nieruchomości położone w rejonie ulicy Zarzecze, obręb 4	Ustalenia projektu planu zawarte w § 29, 30, 31 odnoszące się do terenów zabudowy usług turystycznych oznaczonych symbolami 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, w § 25 odnoszące się do terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 2U, 3U, w § 39 odnoszące się do terenu zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego lub usług zdrowia lub usług turystycznych oznaczonego symbolem 2ZUU/UZ/UT, w § 32 odnoszące się do terenu zabudowy usług turystycznych lub usług zdrowia lub usług kultury oznaczonego symbolem UT/UZ/UK, w § 26 odnoszące się do terenu zabudowy usługowej lub parkingów oznaczonego symbolem U/KSP.		**x**		**x**	Przeznaczenie terenów 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 2U, 3U, 2ZUU/UZ/UT, UT/UZ/UK, U/KSP (o wysokości zabudowy do 16 lub 18 m) pod inwestycje związane przede wszystkim z turystyką, wypoczynkiem i rekreacją, w mniejszym stopniu lecznictwem uzdrowiskowym, usługami zdrowia lub innymi usługami, ma na celu stworzenie solidnych podstaw rozwoju funkcji turystycznej, uzdrowiskowej i pozostałej leczniczej miasta. W celu ochrony walorów fizjograficznych na każdym z terenów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną powierzchnię działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem oraz w granicach strefy A ochrony uzdrowiskowej minimalny udział terenów zieleni, na poziomie zapewniającym wysokie nasycenie obszaru zielenią. Ograniczono również wysokość budynków do wysokości znacznie poniżej poziomu koron starodrzewu. Część terenów tj. teren 2ZUU/UZ/UT posiada w obecnie obowiązującym planie miejscowym maksymalną wysokość zabudowy 18m.

28.	16.07. 2026 r.	osoba fizyczna	Sprzeciw wobec kierunku zagospodarowania prowadzącego do degradacji funkcji uzdrowiskowej Augustowa. 1. Ryzyko utraty funkcji uzdrowiskowej wskutek nadmiernej intensywności zabudowy. 2. Brak możliwości pogodzenia funkcji leśno-uzdrowiskowej z rozproszoną zabudową sanatoryjną i turystyczną. Wnosi o wyraźne rozdzielenie terenów leśno-uzdrowiskowych, sanatoryjnych, turystyczno-usługowych. 3. Nadmierna elastyczność funkcji i ryzyko zastąpienia lecznictwa uzdrowiskowego funkcją hotelową. Wnosi o ustanowienie funkcji leczniczej jako dominującej, rozdzielenie terenów leczniczych od turystycznych, zakazanie lokalizacji condohoteli i apartamentów inwestycyjnych na terenach przeznaczonych pod lecznictwo uzdrowiskowe. 4. Przeciwdziałanie ekspansji zabudowy turystycznej. Wnosi o koncentrację zabudowy w wyznaczonych strefach oraz pozostawienie pozostałych terenów jako wolnych od urbanizacji. 5. Ochrona Jeziora Necko i rzeki Netty. Wnosi o ustanowienie strefy buforowej minimum 70 m od linii brzegu Jeziora Necko, zakaz nowej zabudowy kubaturowej w tej strefie, zakaz zabudowy wzdłuż rzeki Netty. 6. Ograniczenie wysokości zabudowy. Wnosi o ograniczenie wysokości budynków do maksymalnie 2/3 wysokości siedemdziesięcioletniej sosny występującej na danym terenie. 7. Ochrona korytarzy ekologicznych i migracji zwierząt. Wnosi o zakaz zabudowy w korytarzach ekologicznych, zachowanie ciągłości terenów leśnych, ochronę połączeń pomiędzy siedliskami. Przy nowych drogach należy obowiązkowo zapewnić przejścia dla płazów, przepusty ekologiczne, rozwiązania ograniczające śmiertelność zwierząt. 8. Ograniczenie zanieczyszczenia światłem. Wnosi o ograniczenie temperatury barwowej światła do maksymalnie 2700 K, zakaz oświetlenia elewacji, zakaz kierowania światła na wodę i las, stosowanie opraw kierujących światło wyłącznie w dół. 9. Zakaz ogrodzeń pełnych oraz dopuszczenie wyłącznie ogrodzeń ażurowych. 10. Wzrost ruchu samochodowego sprzeczny z funkcją uzdrowiskową. Wnosi o zmianę projektu planu w kierunku rzeczywistej ochrony funkcji uzdrowiskowej Augustowa. Obecny projekt stwarza ryzyko utraty charakteru uzdrowiskowego miasta, zastąpienia funkcji leczniczej funkcją komercyjnej turystyki, degradacji terenów leśnych i nadwodnych, pogorszenia warunków środowiskowych. Rozwój Augustowa powinien opierać się na ochronie największego kapitału: przyrody, ciszy, krajobrazu i przestrzeni uzrowiskowej, a nie na ich stopniowej urbanizacji.	Cały obszar projektu planu	Wszystkie ustalenia projektu planu.		**x**		**x**	Przeznaczenie części terenów objętych planem pod inwestycje związane przede wszystkim z turystyką, wypoczynkiem i rekreacją oraz lecznictwem uzdrowiskowym ma na celu stworzenie solidnych podstaw rozwoju funkcji turystycznej i uzdrowiskowej miasta. W celu ochrony walorów fizjograficznych na każdym z terenów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną powierzchnię działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem oraz w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej minimalny udział terenów zieleni, na poziomie zapewniającym wysokie nasycenie obszaru zielenią. Zachowano wymagane 65% udziału terenów zieleni w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych. Rozproszenie terenów przeznaczonych pod lecznictwo uzdrowiskowe i turystykę pozwoli zachować bezpieczny parkowo-leśny charakter augustowskiej strefy „A” ochrony uzdrowiskowej i uniknąć nadmiernej intensyfikacji zabudowy na jednym obszarze. Rozproszenie terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika również z przeznaczenia terenów w obowiązujących obecnie planach miejscowych oraz z własności gruntów. Przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych dopuszczają lokalizację w strefie „A” obiektów służących zarówno lecznictwu uzdrowiskowemu jaki i obsłudze pacjenta lub turysty. W projekcie planu 9,7 ha stanowią tereny inwestycyjne o podstawowej funkcji usługi lecznictwa uzdrowiskowego, zaś 1,7 ha przeznaczono pod usługi lecznictwa uzdrowiskowego lub usługi zdrowia. Tereny te stanowią odrębne enklawy. Na pozostałych terenach inwestycyjnych przeznaczonych pod usługi turystyczne położonych w strefie A ochrony uzdrowiskowej wprowadzono równorzędnie usługi lecznictwa uzdrowiskowego. Teren UT/UZ/UK nie jest położony w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, w związku z czym nie istnieje na nim możliwość realizacji usług lecznictwa uzdrowiskowego.

										Wprowadzono zakaz realizacji apartamentowców turystycznych na terenach oznaczonym symbolem UT/UZ/UK oraz w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej na terenach oznaczonych symbolami 1ZUU/UZ/UT, 5ZUU/UT, 2ZUU, 1PW/PL, 2PW/PL, 4PW/PL. W celu m.in. ochrony krajobrazu ograniczono również wysokość budynków do wysokości znacznie poniżej poziomu koron istniejącego starodrzewu, w tym sosnowego o wysokości ok. 25 metrów. Plan miejscowy nie wprowadza nowych terenów inwestycyjnych położonych bezpośrednio przy jeziorze Necko. Wzdłuż bulwaru rzeki Netty wprowadza natomiast jeden nowy teren inwestycyjny oznaczony symbolem UT/UZ/UK. W celu ochrony walorów fizjograficznych przedmiotowego terenu wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 55%, minimalną powierzchnię działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem 30%, co zapewni utrzymanie wysokiego poziomu nasycenia obszaru zielenią. W zakresie ochrony korytarzy ekologicznych i migracji zwierząt, tereny inwestycyjne zostały wyznaczone poza korytarzami ekologicznymi, zaś wszystkie znaczące tereny leśne i pozostałe zielone są ze sobą połączone z wyjątkiem przecięć istniejącymi ciągami komunikacyjnymi i jednym projektowanym. Nowa droga będzie realizowana z zachowaniem przepisów odrębnych. W zakresie wprowadzenia przepisów ograniczających zanieczyszczenie światłem, plan miejscowy nie stanowi właściwego instrumentu do kompleksowego regulowania zagadnień związanych z emisją światła oraz określania szczegółowych parametrów oświetlenia. Kwestie te podlegają regulacjom odrębnych przepisów, w szczególności z zakresu prawa budowlanego, ochrony środowiska oraz norm technicznych dotyczących projektowania i wykonywania instalacji oświetleniowych. Wprowadzanie szczegółowych regulacji dotyczących zanieczyszczenia światłem wykraczałoby poza zakres materii planistycznej oraz mogłoby prowadzić do powielania lub modyfikowania regulacji należących do innych aktów prawnych.

										Regulacje dotyczące ogrodzeń nie mogą stanowić przedmiotu ustaleń planu miejscowego. Wyznaczone w strefie „A” istniejące lub projektowane drogi mają służyć skomunikowaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w znacznej mierze wyznaczonych już w obecnie obowiązujących planach miejscowych. Rezygnacja z dróg uniemożliwiłaby realizację inwestycji, w tym z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego.
29.	16.07. 2026 r.	osoby fizyczne (295 osób)	Prośba o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem UT/UZ/UK na teren oznaczony symbolem ZN tj. na teren o przeznaczeniu: teren zieleni nieurządzonej z ustaleniami szczegółowymi jak w § 54 projektu uchwały (z odpowiednim dostosowaniem w postaci wyeliminowania zapisów w pkt 2 b: zejść do jeziora, opasek brzegowych, pomostów o funkcji edukacyjno - przyrodniczej, elementów wyciągu do nart wodnych oraz wyeliminowania pkt 4), ewentualnie na teren oznaczony symbolem ZP, tj. na teren o przeznaczeniu zieleni urządzonej z ustaleniami szczegółowymi tak jak w § 55 projektu uchwały (z odpowiednim dostosowaniem w postaci: 1) dopuszcza się realizację: a) obiektów higieniczno- sanitarnych, punktów informacji turystycznej, obiektów gastronomicznych, punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych, wiat, parków linowych, b) ścieżek pieszych, ścieżek rowerowych, pieszo-rowerowych, dojazdów, stojaków na rowery, oświetlenia, deszczochronów, obiektów sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw; 2) zasady kształtowania zabudowy: a) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m, e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85%; 3) zakaz wycinki drzew, z wyjątkiem wycinki sanitarnej lub ze względu na zagrożenie dla ludzi lub mienia oraz z wyjątkiem realizacji obiektów i urządzeń, o których mowa wyżej; 4) miejsca do parkowania - zakaz realizacji na terenie.	1/16, obręb 4	Ustalenia projektu planu zawarte w § 32 odnoszące się do terenu zabudowy usług turystycznych lub usług zdrowia lub usług kultury oznaczonego symbolem UT/UZ/UK.		**x**		**x**	Przeznaczenie terenu pod usługi z zakresu turystyki, zdrowia lub kultury ma celu przede wszystkim wzmocnienie podstaw rozwoju funkcji turystycznej miasta z możliwością rozszerzenia o funkcje z zakresu usług zdrowia lub kultury, W celu ochrony walorów fizjograficznych przedmiotowego terenu wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 55%, minimalną powierzchnię działki budowlanej do pozostawienia z istniejącym drzewostanem 30%, co zapewni utrzymanie wysokiego poziomu nasycenia obszaru zielenią. Ograniczono również wysokość budynków do wysokości znacznie poniżej poziomu koron starodrzewu. Parametry 5 kondygnacji nadziemnych i 18 m wysokości są równe parametrom terenu sąsiedniego (działka 1/41) ustalonym w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Budynki projektowane na działce 1/16, w tym ich odległość od granic działki i innych obiektów budowlanych będą musiały dodatkowo spełnić m.in. warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Warunki te dotyczą również minimalnych wymogów dotyczących nasłonecznienia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/277/26

Rady Miejskiej w Augustowie

z dnia 4 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych częściowo w rejonie rzeki Netty i jeziora Necko oraz częściowo w rejonie Al. Kard. Wyszyńskiego, ulicy Sportowej, Tytoniowej, Zdrojowej, Hotelowej, M. Konopnickiej, Letniskowej, Zacisze, Nadrzecznej, Mostowej, Szpitalnej, Zarzecze, Partyzantów, zwanym "Al. Kard. Wyszyńskiego - Strefa "A" - jezioro Necko" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) stwierdza się, że na terenie objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych częściowo w rejonie rzeki Netty i jeziora Necko oraz częściowo w rejonie Al. Kard. Wyszyńskiego, ulicy Sportowej, Tytoniowej, Zdrojowej, Hotelowej, M. Konopnickiej, Letniskowej, Zacisze, Nadrzecznej, Mostowej, Szpitalnej, Zarzecze, Partyzantów, zwanym "Al. Kard. Wyszyńskiego - Strefa "A" - jezioro Necko" inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych Gminy Miasto Augustów z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, określają uchwalone przez Radę Miejską w Augustowie strategie, plany i programy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/277/26

Rady Miejskiej w Augustowie

z dnia 4 sierpnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) utworzono dane przestrzenne dla Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych częściowo w rejonie rzeki Netty i jeziora Necko oraz częściowo w rejonie Al. Kard. Wyszyńskiego, ulicy Sportowej, Tytoniowej, Zdrojowej, Hotelowej, M. Konopnickiej, Letniskowej, Zacisze, Nadrzecznej, Mostowej, Szpitalnej, Zarzecze, Partyzantów, zwanego "Al. Kard. Wyszyńskiego - Strefa "A" - jezioro Necko", stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000.

Dane przestrzenne ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę powyżej.