

Wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

16-300 Augustów

Nr AGP-7323 A/23/04

Augustów, dnia 29.06.2004r.

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Dotyczy: działki o numerze geodezyjnym 40/3 położonej w Augustowie.

Teren, na którym położona jest przedmiotowa działka, objęty jest opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Augustowa - terenów obejmujących część Dzielnicy Zarzeczcie ograniczonych istniejącym cmentarzem, ulicą Mostową, rzeką Nettą, jeziorem Necko, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXVIII/357/02 Rady Miasta Augustów z dnia 23 września 2002r., opublikowaną w /Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 56 z dnia 30 października 2002r. poz.1258/

Działka o nr 40/3 położona jest w kompleksie ZH-3.

Wypis z tekstu planu:

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy hotelowej oznaczonych symbolem przeznaczenia ZH-3

§ 66

Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia ZH-3 stanowią zespół zabudowy jednolity pod względem krajobrazowym, urbanistycznym, architektonicznym i funkcjonalnym. Zabudowę i zagospodarowanie należy kształtować ze szczególnym uwzględnieniem jedności kompozycji pod względem formy i użytych materiałów.

§ 67

Na terenie oznaczonym symbolem i numerem terenu ZH-3 w poszczególnych działkach budowlanych można zrealizować tylko jeden budynek podstawowy.

§ 68

Dla terenu oznaczonego symbolem i numerem terenu ZH -3 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. budynek podstawowy musi być sytuowany zgodnie z obowiązującą linią zabudowy i nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu,
2. zabrania się lokalizowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
3. maksymalna wysokość zabudowy funkcji podstawowej wynosi 12.0 m,
4. maksymalna liczba kondygnacji wynosi 3 kondygnacje,
5. formy budynków powinny spełniać następujące warunki:
 - a. podstawowe dachy należy rozwiązać jako wielospadowe o spadkach 43 - 45 ,
 - b. funkcje gastronomii, handlu, rekreacji i inne dodatkowe powinny być zlokalizowane w przyziemiu,
 - c. przyziemie budynku musi być zlokalizowane na wysokości nie większej niż 60 cm powyżej powierzchni gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku,

-2-

6. wszystkie dachy o spadku większym niż 25° muszą być pokryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym. Na tych dachach zabrania się stosowania innego rodzaju pokryć dachowych,
7. wjazd na teren powinien być zlokalizowany od strony terenu oznaczonego symbolem terenu KPJ,
8. teren może być ogrodzony ogrodzeniem ażurowym w 90% o wysokości do 180 cm i posiadać ogólnodostępne wejścia od strony terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KPJ,
9. ustala się, że należy pozostawić minimalnie 60% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,
10. ustala się że minimalnie 50% terenu musi być zadrzewione,
11. ustala się że maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy jak 1.2,
12. ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 35% terenu,
13. zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych lub właściciela o powierzchni maksymalnej 200 m².

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania , zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

§9

Dla obszaru objętego ustaleniami planu ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. spadki powierzchni dachowych nie mogą być większe jak 45° za wyjątkiem dachów łamanych,
2. potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
3. dla wszelkich funkcji usługowych należy proporcjonalnie zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 35 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych,

Ustalenia z zakresu ochrony wartości kulturowych.

§12

Wskazuje się, że cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w strefie ochrony
Zespołu Kanału Augustowskiego. **§13**

Na całym obszarze objętym ustaleniami planu ustala się obowiązek uzgodnienia wszelkich prac ziemnych z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

§ 15

Wprowadza się na obszarze objętym ustaleniami planu całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem określonych w planie.

§ 16

Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje całkowity zakaz lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej za wyjątkiem składów i

-3-

magazynów związanych z funkcją terenu., wytwórczej, warsztatowej, lub produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

§ 17

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu zakazuje się :
 1. wyrębu zadrzewień poza przypadkami uzasadnionymi,
 2. odprowadzania ścieków do naturalnych zbiorników wodnych.
2. Na obszarze objętym ustaleniami planu nakazuje się :
 1. wprowadzanie zalesień i zakrzewień na terenach erozyjnych,
 2. wprowadzania zadrzewień gatunkami rodzimymi wzdłuż cieków wodnych i dróg.

§ 20

W celu ochrony przeciwpowodziowej ustala się, że najniższy poziom posadowienia posadzki parteru budynków funkcji podstawowej za wyjątkiem budynków na terenach oznaczonych symbolem terenu **PW** wynosi 123,10 m n.p.m. Kr.

Ustalenia w zakresie komunikacji.

§ 21

Wszystkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przeznaczeniem terenu i warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. **§22**

Ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania dla:

KPJ - ciąg pieszo - jezdny:

- a. minimalna szerokość pasa pieszo-jezdnego wynosi 6,0m,
- b. dopuszcza się realizację urządzeń pomocniczych związanych z funkcją podstawową,
- c. należy dążyć do oddzielenia ruchu pieszego i rowerowego od ruchupojazdów mechanicznych,
- d. należy dążyć do wykonania zieleni izolacyjnej oraz miejsc wypoczynku,
- e. zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych i obiektów małej architektury,
- f. szerokość drogi w liniach rozgraniczających należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu .

Ustalenia w zakresie obsługi technicznej miasta

§ 23

Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny dróg, ciągów pieszo-jezdnymi i pieszych oraz tereny ścieżek rowerowych.

§ 24

Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

1. wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
2. na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KSG, MNU, PW, UT-1 do 3, ZH-1 do 3, ZUU-1 i 2** urządzenia ciepłownicze powinny być wbudowane w bryły budynków funkcji podstawowej,
3. preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy lub inne odnawialne źródła energii.

-4-

§ 25

Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie elektroenergetyki :

1. wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą posiadać przyłącze energetyczne umożliwiające oświetlenie budowli budynku lub działki i użytkowanie sprzętu elektrycznego zgodnego z funkcją budowli lub budynku i sposobem zagospodarowania działki,
2. wszystkie tereny przeznaczone na cele publiczne muszą posiadać oświetlenie,
3. sieć elektroenergetyczna powinna być realizowana jako podziemna. **§ 26**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KSG, PW, UT-1 do 3, ZH-1 do 3, ZUU-1 i 2** rozdzielnie i centrale telefoniczne powinny być wbudowane w bryły budynków funkcji podstawowej.

§27

Wprowadza się następujące ustalenia w zakresie składowania odpadów:

1. wprowadza się całkowity zakaz składowania odpadów stałych lub ciekłych na terenie objętym ustaleniami planu.

1. wprowadza się całkowity zakaz wytworzenia odpadów stałych na terenie objętym ustaleniami planu;

2. wprowadza się całkowity zakaz wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych.

§28

1. Wprowadza się następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. zaopatrzenie w wodę obiektów na obszarze objętym planem miejscowym części dzielnicy „Zarzecze” jest dokonywane poprzez dwie magistrale: do istniejących obiektów użyteczności publicznej jak: „Hotel Warszawa”, „Sanatorium Budowlani” woda jest doprowadzana magistralą o średnicy 200 mm zlokalizowaną w ulicy Zdrojowej, południowa część obszaru objętego ustaleniami planu ma doprowadzoną wodę z magistrali w ulicy Zarzecze,
2. koncepcję zaopatrzenia w wodę terenu objętego planem przedstawiono przebiegiem sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej na rysunku planu,
3. zaprojektowano sieci w układzie pierścieniowym. Główną magistralę poprowadzono traktem pieszym biegnącym na skarpie wzdłuż brzegu jeziora Necko. Będzie ona łączyć układ sieci istniejącej i projektowanej w części północnej analizowanego obszaru z układem sieci w rejonie ulicy Zarzecze,
4. wszystkie budowle, budynki oraz działki budowlane winny być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zabudowy i zagospodarowania.

2. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie

odprowadzania ścieków :

1. wszystkie budynki winny posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki,
2. ścieki będą odprowadzane zbiorczą lub rozdzielczą miejską siecią kanalizacji do
3. oczyszczalni ścieków,
4. wszystkie zrzuty wód opadowych za wyjątkiem zabudowy na terenach zabudowy jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolem przeznaczenia **MNU** muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
5. proponowane trasy uzbrojenia określone jako:
 - a. sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca,
 - b. sieć kanalizacji sanitarnej projektowana,
 - c. sieć kanalizacji deszczowej istniejąca,
 - d. sieć kanalizacji deszczowej projektowana,
 - e. przewód tłoczny kanalizacji sanitarnej istniejący,
 - f. przewód tłoczny kanalizacji sanitarnej projektowany,

na rysunku planu należy traktować jako orientacyjne. Mogą one ulec zmianie na etapie projektów budowlanych,

5. dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian w planie.

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej

§29

W celu spełnienia wymagań z zakresu Obrony Cywilnej należy uwzględnić następujące warunki :

1. w budynkach usługowych, mieszkalno-usługowych, mieszkalnych wielorodzinnych, turystyczno-uzdrowiskowych, handlowych itp. na etapie sporządzania planów zagospodarowania działek lub terenów należy przewidzieć schrony i ukrycia,
2. w rejonach zabudowy jednorodzinnej przewidzieć ukrycia typu II wykonywane przez użytkowników w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP,
3. bez względu na typ zabudowy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej (przyjmując normę wynoszącą 7.5 l na osobo-dobę). Odległość studni od budynków powinna wynosić do 800m,
4. istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do prawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych,
5. oświetlenie zewnętrzne (ulice, budynki) przystosować do wygaszania i zaciemniania,
6. układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:
 - a. odpowiednią szerokość umożliwiającą odgruzowanie,
 - b. połączenie z trasami przelotowymi- zapewniające sprawną ewakuację ludności z terenu zagrożenia,
 - c. wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z toksycznymi środkami przemysłowymi,
7. uwzględnić system alarmowania i powiadamiania mieszkańców (w wypadku zagrożenia) poprzez syreny alarmowe. Promień słyszalności syreny zakłada się do 3000m,
8. istniejące obiekty OC należy zachować.

§ 30

W celu ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić warunki wynikające

z obowiązujących przepisów, w szczególności :

1. projektowania zabudowa zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

-6-

2. zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,

zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe oraz zaprojektowania właściwych dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

§ 6

Ileokroć w przepisach uchwały jest mowa o :

1. klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
2. liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,

3. maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym,
4. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy sytuować naziemnej zabudowy kubaturowej,
5. nieprzekraczalnej linii zabudowy pomostów - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu poza którą nie należy wprowadzać zabudowy pomostów nawodnych,
6. obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć ściśle określoną linię wyznaczoną na rysunku planu wzdłuż, której należy sytuować frontową ścianę naziemnej zabudowy kubaturowej,
7. obsłudze technicznej miasta - należy przez to rozumieć wszelkie tereny, zabudowę lub urządzenia służące do odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w wodę, dostarczania ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji, transportu zbiorowego, utrzymania dróg i zieleni miejskiej, melioracji, urządzenia przeciwpowodziowe i inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców,
8. terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania i oznaczony symbolem przeznaczenia,
9. terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć tą część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych i pokryta trwałą roślinnością. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych,
10. urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, a także ogólnodostępne stacje telefoniczne i urządzenia sanitarne,
11. usługach - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
12. wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji

-7-

13. nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej,
14. zabudowie hotelowej - należy przez to rozumieć hotele za wyjątkiem hoteli robotniczych, domy wypoczynkowe, sanatoria, pensjonaty wraz z funkcjami dodatkowymi, w szczególności gastronomią, urządzeniami sportowymi, rekreacyjnymi, rehabilitacyjnymi, wypoczynkowymi,
15. zieleni miejskiej - rozumie się przez to zasoby roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych.
16. wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym.

W załączeniu;

- mapa - w skali 1: 1000
- legenda

Podpisał Kierownik Wydziału Architektury i Gospodarki Przestrzennej mgr inż. Anna Kowalczuk

23.04.jpg (96.59 KB)

23.04.jpg

Metryka strony

Udostępniający: **Urząd Miejski w Augustowie**
Wytwarzający/odpowiadający: **Anna Kowalczuk**
Wprowadzający: **Anna Kowalczuk**
Data modyfikacji: **2004-08-26**
Opublikował: **Wioletta Wasilewska**
Data publikacji: **2004-08-26**