

Wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

16-300 Augustów

Nr AGP-7322 /32/04

Augustów, dnia 15.09.2004r.

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Dotyczy: działki o numerze geodezyjnym 3464 położonej w Augustowie przy ul. Rynek Zygmunta Augusta, ul. Kościelnej i ul. Ks. Skorupki.

Teren na którym położona jest działka, objęty jest opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa, terenów położonych w centrum ograniczonych ulicami: 3 Maja, Kościelną, Mickiewicza, Woj.Polskiego i Rynkiem Zygmunta Augusta, uchwalonym w dniu 16 listopada 2001r, uchwałą Nr XXX/289/01 Rady Miasta Augustów i opublikowaną w /Dz.U.Woj.Podlaskiego Nr 67 z dnia 28 grudnia 2001r. poz.1971/.

1. Wypis z tekstu planu:

UM -Teren usługowo-mieszkaniowy.

§25

Określa się ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy dla terenów usługowo - mieszkaniowych oznaczonych symbolem **UM**:

1. ustala się następujące przeznaczenie terenu: usługi publiczne oraz zabudowa mieszkaniowa, z preferencją dla usług publicznych,
 2. uciążliwość usług nie może wykraczać poza lokal w którym jest wykonywana,
 3. zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej i zespołów garaży za wyjątkiem garaży podziemnych,
 4. wszelką zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu,
 5. maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m,
 6. zabudowa nie może posiadać więcej niż 4 kondygnacje w tym użytkowe poddasze,
- 2-
7. ustala się lokalizację dominanty architektoniczno - wysokościowej u wlotu ul. 3 Maja w Rynek Zygmunta Augusta, o maksymalnej wysokości 15m, z nakazem starannego opracowania zarówno w formie architektonicznej jak i materiale,
 8. ustala się że we wnętrzach urbanistycznych, należy zachować minimum 40% powierzchni jako biologicznie czynnej tj. niezabudowanej i nieutwardzalnej,
 9. od strony linii rozgraniczających z terenami komunikacji ulicznej oznaczonymi na rysunku planu symbolem KU, **a zwłaszcza od strony Rynku Zygmunta Augusta**, nakazuje się realizację przynajmniej w parterach budynków funkcji usługowo - handlowej ogólnodostępnej. Postuluje się realizację funkcji usługowo - handlowej ogólnodostępnej w parterach budynków w całym terenie,
 10. nakaz szczególnie starannego opracowania eksponowanej pierzei od strony Rynku Zygmunta Augusta, zarówno w formie architektonicznej jak i materiale,
 11. przyziemie zabudowy musi być zlokalizowane na wysokości nie większej niż 60cm powyżej powierzchni gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku,
 12. nakazuje się szczegółowe opracowanie wskazanych wewnątrz urbanistycznych o wysokich walorach przestrzennych, a szczególnie zrealizowanie posadzek, małej architektury, niskiej i wysokiej zieleni;
 13. nakazuje się realizację wskazanych przejazdów bramnych,
 14. nakazuje się zachowanie i ochronę wskazanych na rysunku planu istniejących wartościowych drzew.

§ 6

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **obszarze** lub **terenie** - należy przez to rozumieć obszar lub teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym,
 2. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno w znacznym stopniu przeważać na danym obszarze,
 3. **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 4. **klasie drogi** - należy przez to rozumieć przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych,
 5. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy wprowadzać zabudowy
- 3-
6. **nieprzekraczalnej linii zabudowy pierzejowej** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy wprowadzać zabudowy; w stosunku do zabudowy obowiązuje nakaz takiego kształtowania budynków by stykały się ścianami bocznymi w celu wytworzenia zwartej pierzei, wyklucza się w tym przypadku możliwość sytuowania zabudowy wolnostojącej (luźnej),
 7. **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie wzdłuż której należy sytuować frontową ścianę zabudowy,
 8. **obowiązującej linii zabudowy pierzejowej** - należy przez to rozumieć linie wzdłuż której należy sytuować frontową ścianę zabudowy; w stosunku do zabudowy obowiązuje nakaz takiego kształtowania budynków by stykały się ścianami bocznymi w celu wytworzenia zwartej pierzei, wyklucza się w tym przypadku możliwość sytuowania zabudowy wolnostojącej (luźnej),
 9. **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem

dachu budynku, a gruntem rodzimym,

10. **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
11. **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 stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia i zakrzewienia, trawniki. 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

12) usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:

- a. **nieuciążliwe** tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska
- b. **uciążliwe** tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogące pogorszyć stan środowiska.

-4-

12. **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, zapewniające wysoki standard obsługi: administrację, bankowość, ubezpieczenia, turystykę, kulturę, obiekty kultury religijnej, naukę i oświatę, służbę zdrowia, opiekę społeczną i socjalną, handel i usługi, handel i gastronomię, pocztę i telekomunikację, z wyłączeniem usług obsługi grzebalnictwa,
13. **wtórnej parcelacji** - należy przez to rozumieć podział istniejących działek na mniejsze,
14. **urządzeniu pomocniczym** - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne.

USTALENIA OGÓLNE

I. Struktura funkcjonalno-przestrzenna.

§ 7

W zakresie struktury funkcjonalnej plan ustala:

1. usługowo - mieszkaniowe przeznaczenie obszaru objętego planem,
2. dominujące usługowe przeznaczenie oprawy (partery budynków) Rynku Zygmunta Augusta,
3. wprowadza się na terenie objętym ustaleniami planu zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany,
4. zakazuje się lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby oraz wód gruntowych,
5. wyklucza się lokalizację następujących funkcji: przemysłu, produkcji, wytwórczości, rzemiosła, warsztatów, obiektów związanych z obsługą grzebalnictwa, obiektów dystrybucji materiałów niebezpiecznych i paliw oraz wszelkich składów, magazynów, baz i hurtowni, z wyjątkiem powierzchni składowo - magazynowych rozumianych jako zaplecze funkcji podstawowej.

§ 8

Ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:

1. każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej,
2. do działek budowlanych można wydzielić sięgające dojazdowe przy czym minimalna szerokość sięgacza o długości do 50 m wynosi 5,0 m,

-5-

3. wszystkie budynki muszą posiadać elewacje tynkowane, ceramiczne, kamienne, kamiennopodobne lub wykonane z innych materiałów do tego przystosowanych i nierozprzestrzeniających ognia,
4. wszystkie budynki muszą posiadać dachy wykonane z materiałów do tego przystosowanych i nierozprzestrzeniających ognia,
5. spadki powierzchni dachowych nie mogą być większe jak 45°,
6. zagospodarowanie terenów oraz ukształtowanie zabudowy musi zapewniać obsługę osób niepełnosprawnych.

Obsługa komunikacyjna.

§ 10

1. Układ drogowo-uliczny stanowią ulice lokalne i dojazdowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Dopuszcza się skrzyżowania wyłącznie wyznaczone na rysunku planu.

§ 11

Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego rezerwuje się pasy terenu wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych ulic:

1. **ulica Kościelna [KUL] - lokalna,**
2. **ulica w Rynku Zygmunta Augusta [KUL] - lokalna,**
3. **ulica Księdza Skorupki [KUD] - dojazdowa.**

§ 12

Ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w przestrzeni ulic układu obsługującego poza jezdniami, wszędzie, gdzie szerokość ulic w liniach rozgraniczających wynosi minimum 12m

rozgraniczających wynosi minimum 12m,

3) ustala się, że dla mieszkalnictwa należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

4. w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych wielkością działki oraz jej położeniem potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych usług można realizować w granicach terenów dróg publicznych po uzyskaniu zgody ich zarządcy.

Kształtowanie środowiska kulturowego

§ 13

1. Na całym terenie objętym ustaleniami planu obowiązują wymogi strefy ochronnej Staromiejskiego Zespołu Miasta Augustowa (wpisanego do rejestru zabytków: Dz. Urz. Woj. Suw. Nr 11 poz. 78) oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ, w której:

-6-

1. ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji, a zwłaszcza projektów obiektów kubaturowych,
 2. wszelkie prace ziemne mogą być prowadzone wyłącznie pod nadzorem archeologicznym.
3. Obiekty zabytkowe są objęte ochroną prawną poprzez wpisanie do rejestru zabytków województwa podlaskiego, lub znajdują się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wszystkie zmiany dotyczące obiektów zabytkowych, a w szczególności przerabianie, odnawianie, rekonstruowanie, konserwowanie, zabudowywanie, odbudowywanie, zdobienie, uzupełnienie, rozkopywanie muszą być zgłoszone właściwemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków i uzyskać jego zezwolenie.

IV. Kształtowanie środowiska przyrodniczego ochrony zdrowia ludzi

§ 14

W celu kształtowania środowiska przyrodniczego i ochrony zdrowia ludzi ustala się następujące wymogi wobec terenów i obiektów:

1. wszystkie obiekty muszą posiadać dostęp do wody z sieci miejskiej w stopniu wystarczającym do obsługi funkcji obiektu,
2. wszystkie obiekty muszą posiadać przyłącze umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych w stopniu wystarczającym do obsługi funkcji obiektu,
3. zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych oraz uciążliwych dla środowiska,
4. nakaz zachowania i szczególnej ochrony wartościowych drzew wskazanych na rysunku planu,
5. zachowanie i pomnażanie zasobów zieleni wysokiej w obrębie zabudowy mieszkaniowej,

§ 15

Ustala się następujące wymogi wobec terenów i obiektów w zakresie obrony cywilnej:

1. w budynkach usługowych, mieszkalno - usługowych, mieszkalnych wielorodzinnych, handlowych i użyteczności publicznej, na etapie sporządzania planów zagospodarowania działek, należy przewidzieć schrony i ukrycia,
2. w rejonie zabudowy jednorodzinnej przewidzieć należy ukrycia typu II wykonywane przez użytkowników obiektów w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP,
3. bez względu na typ zabudowy, zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej (przyjmując normę 7,5 l na osobę / dobę). Odległość studni od budynków powinna wynosić do 800 m,

-7-

4. istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych,
5. oświetlenie zewnętrzne (ulice budynki) przystosować do wygaszania i zaciemniania,
6. układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic winien spełniać następujące warunki:
 - a. odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,
 - b. połączenie z traktami przelotowymi, zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
 - c. wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z toksycznymi środkami przemysłowymi,
7. uwzględnić system alarmowania i powiadamiania mieszkańców (w wypadku zagrożenia) poprzez syreny alarmowe. Promień słyszalności syreny zakłada się do 300 m.

§ 16

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,
2. zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,
3. zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe oraz zaprojektowania właściwych dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

Obsługa inżynierska, infrastruktura techniczna.

§ 17

1. Ustala się obsługę i zaopatrzenie w media istniejącej i projektowanej zabudowy i obiektów w obszarze objętym planem z istniejących ogólnomiejskich systemów inżynierskich.
2. Plan ustala następujące zasady kształtowania systemów i urządzeń inżynierskich:
 1. zakazuje się zmian przebiegów istniejących magistral wodociągowych, ciepłowniczych oraz kolektorów kanalizacyjnych przy realizacji programu uzupełnień zabudowy,
 2. dopuszcza się przebudowy i przełożenia sieci rozdzielczych (drugorzędnych) oraz sieci kablowych przy spełnieniu określonych przez dane przedsiębiorstwo eksploatacyjne wymagań technicznych i lokalizacyjnych.

-8-

§ 18

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. ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejących sieci,
3. wszystkie tereny komunikacji ulicznej oznaczone symbolem terenu KU muszą posiadać oświetlenie,
4. sieć elektroenergetyczna powinna być realizowana jako podziemna i poprowadzona w liniach rozgraniczających terenów komunikacji ulicznej oznaczonych symbolem terenu KU.

§ 19

Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. ustala się obsługę obszaru objętego planem miejscowym z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej przebiegającej w następujących ulicach: Wojska Polskiego, 3 - go Maja, w Rynku Zygmunta Augusta i Ks. Skorupki.
2. w celu poprawienia zabezpieczenia przeciwpożarowego oraz niezawodności zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem ustala się budowę przewodu wodociągowego w ulicy Kościelnej.
3. wszystkie budowle, budynki oraz działki budowlane muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki,
4. sieć wodociągowa powinna być poprowadzona w liniach rozgraniczających terenów komunikacji ulicznej oznaczonych symbolem terenu KU .

§ 20

Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:

1. ustala się obsługę obszaru objętego planem miejscowym do istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej przebiegającej w następujących ulicach: Wojska Polskiego, Kościelnej, 3 - go Maja i Ks. Skorupki; dodatkowo przez osiedle między ulicami Ks. Skorupki i Mickiewicza przebiega kolektor „C”, do którego odprowadzane są ścieki z terenu objętego planem.
2. wszystkie budynki i działki budowlane muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki,

-9-

3. ścieki sanitarne będą odprowadzane rozdzielczą miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
4. sieć kanalizacyjna powinna być poprowadzona w liniach rozgraniczających terenów komunikacji ulicznej oznaczonych symbolem terenu KU ,
5. ustala się docelowe odprowadzenie ścieków deszczowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej przebiegającej w ulicach: Wojska Polskiego, w Rynku Zygmunta Augusta, Kościelnej i 3 - go Maja oraz w pobliżu kolektora sanitarnego „C”,
6. dopuszcza się czasowe odprowadzenie wód opadowych na terenach zainwestowanych do odbiorników powierzchniowych lub bezpośrednio do gruntu,
7. tereny komunikacji ulicznej oznaczone symbolem terenu KU muszą być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej,
8. wszystkie zrzuty wód opadowych dla terenów dróg publicznych i wewnątrz urbanistycznych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach do odbiorników,
9. ustala się uzupełnienie miejskiej sieci kanalizacyjnej przez budowę odcinka kanału sanitarnego w ulicy Mickiewicza oraz kanału deszczowego w ulicy Kościuszki i 3 - go Maja.

§ 21

Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące usuwania odpadów:

1. całkowity zakaz składowania odpadów stałych lub ciekłych na terenie objętym ustaleniami planu,
2. całkowity zakaz wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych,
3. możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie działki lub obsługujących kilka działek budowlanych.

§22

Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie ciepłownictwa:

1. wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
2. sieć ciepłownicza powinna być poprowadzona w liniach rozgraniczających terenów komunikacji ulicznej oznaczonych symbolem terenu KU,
3. w celu zminimalizowania zanieczyszczeń atmosfery należy preferować rozwiązania oparte o energię odnawialną, np.: systemy solarne, pompy ciepłe, wiatrownie. Nie należy wykluczyć żadnego z dostępnych nośników energii pod warunkiem uzyskania w wyniku procesu energetycznego (spalania, utleniania) spalin o niskiej emisji zanieczyszczeń.

-10-

§23

Sieć telekomunikacyjna powinna być poprowadzona w liniach rozgraniczających terenów komunikacji ulicznej oznaczonych symbolem terenu KU .

Ustalenia szczegółowe dla ulic

§24

Określa się ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem terenu **KU**:

1. plan wyznacza klasę oraz linie rozgraniczające następujących ulic:
 - a. **ulica Kościelna [KUL] - lokalna - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 12m.,**
 - b. **ulica w Rynku Zygmunta Augusta [KUL] - lokalna - w liniach rozgraniczających rynku,**
 - c. **ulica Księdza Skorupki [KUD] - dojazdowa - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 10m.,**

2. zakazuje się wykonywania jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi.
3. dla terenów oznaczonych symbolem terenu KU ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a. minimalna szerokość jezdni o nawierzchni utwardzonej dla drogi dwukierunkowej wynosi 6,0m, a dla jednokierunkowej - 5,0m,
 - b. minimalna szerokość chodnika dla użytku pieszych wynosi 1,2m po każdej ze stron pasa drogowego,
 - c. dopuszcza się realizację niezbędnych drogowych urządzeń pomocniczych,
 - d. zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych i obiektów małej architektury.

W załączeniu:

- mapa - w skali 1:500

Podpisał Kierownik Wydziału Architektury i Gospodarki Przestrzennej

mgr inż. Anna Kowalczuk

32-04-1.jpg (56.13 KB)

32-04-1.jpg

32-04-2.jpg (136.54 KB)

32-04-2.jpg

Metryka strony

Udostępniający: **Urząd Miejski w Augustowie**

Wytwarzający/odpowiadający: **Anna Kowalczuk**

Wprowadzający: **Anna Kowalczuk**

Data modyfikacji: **2004-10-14**

Opublikował: **Wioletta Wasilewska**

Data publikacji: **2004-10-14**