

Wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

16-300 Augustów

Nr AGP-7323 A/1/05

Augustów, dnia 14.01.2005r.

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Dotyczy: działek o numerach geodezyjnych 3264/1 i 3264/2 położonych w Augustowie przy ul. Kilińskiego i ul. Mostowej.

Teren, będący przedmiotem niniejszego wypisu objęty jest opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w centrum Augustowa położonych między ulicami : Mostową, Sienkiewicza, Kilińskiego, Rybacką i Rzeką Nettą, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Augustów Nr XXVIII/253/01 z dnia 29 czerwca 2001r Dz.Urz.Woj. Podlaskiego Nr 27 poz. 466 z dnia 31 lipca 2001r/.

I. Wypis z tekstu planu:

1 UGH - Tereny projektowanych usług gastronomicznych i hotelowych wraz z parkingiem wewnętrznym. Budynek jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, o wybitnych walorach architektonicznych i materiałowych, uwzględniających dominantę bryły.

Architektura budynku wymaga bardzo starannego opracowania. Kąt nachylenia połaci dachowych projektowanego budynku winien zawierać się pomiędzy 35, a 45. Zakaz grodzienia nieruchomości. Ze względu na rzędne kanalizacji sanitarnej, do której będzie podłączony projektowany budynek, teren istniejący należy podnieść do rzędnej ok. 124,00m npm. Zaleca się oświetlenie terenu latarniami parkowymi o formach zindywidualizowanych

Powierzchnia zabudowy i parkingu wewnętrznego nie może przekraczać 50 % powierzchni działek, pozostałą część winny stanowić tereny biologicznie czynne (t.j. niezabudowane i nieutwardzone, a zalesione).

II. Postanowienia ogólne.

1. Ilekroć w przepisach jest mowa o:

a/ **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

b/ **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

c/ **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

-2-

d/ **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, nieuciążliwego rzemiosła realizowane ze środków inwestorów bez udziału środków budżetowych miasta i państwa,

e/ **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi w zakresie oświaty, zdrowia, kultury, sportu, administracji, łączności oraz inne służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców realizowane ze środków budżetowych miasta lub państwa,

f/ **usługach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenie ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu przeznaczenia podstawowego,

g/ **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć obiekty usługowe, w których działalność nie powoduje stałej bądź okresowej uciążliwości dla obiektów przeznaczenia podstawowego; ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice działki na której zlokalizowany jest obiekt, a tym samym powodować konieczności ustanawiania strefy,

h/ **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnych funkcjach bądź różnych zasadach zagospodarowania,

i/ **linii zabudowy -nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd i schody zewnętrzne.

j/ **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, zagospodarowaną zielenią naturalną i urządzoną

III. Ustalenia ogółu planu.

1. **Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy.**

§3

a/ Projektowana zabudowa powinna mieć charakter zbliżony do zwartej zabudowy pierzejowej wzdłuż otaczających ulic miejskich.

b/ Architektura projektowanych obiektów budowlanych powinna tworzyć harmonijną i kompozycyjną całość. Gabaryty budynków, podziały elewacji, proporcje i wielkości otworów okiennych i drzwiowych dostosowane do istniejących i będących w trakcie realizacji w sąsiedztwie przy ulicy Mostowej /poza granicami opracowania/ obiektów. Podstawową formą zwieńczenia obiektów budowlanych powinien być wysoki dach dwuspadowy o symetrycznych płaszczyznach, z kalenicą równoległą do osi ciągów ulicznych. Przewiduje się wykorzystanie poddaszy na cele mieszkalne, co urozmaici rozwiązania dachów.

c/ Wysokość projektowanej zabudowy ustala się na max. - 13,00m od poziomu terenu do kalenicy. Wysokość rzędnej posadowienia parteru ustala się do 60cm ponad poziom terenu.

d/ Elewacje budynków, szczególnie od strony rzeki Netty powinny charakteryzować się wybitnymi rozwiązaniami architektonicznymi i materiałowymi tworząc wnętrza urbanistyczne o reprezentacyjnym i indywidualnym charakterze nawiązującym do realizowanego już kompleksu zabudowy przy ul. Mostowej - poza granicami niniejszego planu. Szczególnie starannie (pod względem architektonicznym i przestrzennym) powinny być zrealizowane narożniki ulic. Zaleca się stosowanie do kształtowania elewacji tradycyjnych materiałów budowlanych: kamienia łamanego, cegły klinkierowej żółtej, drewna, tynku barwionego. Pożądane dachy w kolorach różnych odcieni szarości, brązów i czerwieni. Ściany tynkowane i malowane w kolorach pastelowych zwłaszcza: piaskowym, beżowym, odcieniem brązu, białym. Elementy drewniane lakierowane lakierami bezbarwnymi. Cokoły, mury oporowe z kamieni naturalnych lub lastryka płukanego. Zakaz realizacji zejść do piwnic od strony ulic i głównych ciągów pieszych.

- 3 -

e/ Teren opracowania planu położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „SOK”, natomiast rzeka Netta jest proponowana do objęcia granicami parku kulturowego

Kanału Augustowskiego. Wszelkie decyzje dotyczące gospodarowania przestrzenią i obiektami muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

f/ Ze względu na położenia rzeki Netty w ciągu jezior i trasy Kanału Augustowskiego część

terenu przyległego do niej objęto granicą strefy ochronnej wód powierzchniowych. Wszystkie decyzje dotyczące gospodarowania przestrzenią powinny uwzględniać postanowienia zawarte w Rozporządzeniu Nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu i wokół jezior woj. suwalskiego / Dz.U. woj. suwalskiego Nr 36/98 poz. 194/.

g/ Teren objęty opracowaniem położony jest w granicach obszaru „ B” ochrony uzdrowiskowej. Wszystkie decyzje dotyczące gospodarowania przestrzenią powinny uwzględniać postanowienia zawarte w Dz.U. Nr 23 z 1966 roku, poz.150 z późn.zm. oraz Uchwały Nr XXXIII/274/93 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 13 października 1993r.

Wielkości terenów biologicznie czynnych określają ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu.

h/ W celu zminimalizowania zanieczyszczeń atmosfery należy preferować rozwiązania oparte o energię odnawialną np. systemy solarne, pompy ciepłe. Nie należy wykluczać żadnego z dostępnych nośników energii pod warunkiem uzyskania w wyniku procesu zamkniętego / spalanie, utlenianie/ spalin o niskiej emisji zanieczyszczeń.

i/ Zakazuje się grodzenia działek, szczególnie od strony rzeki Netty oraz ulic lokalnych. Zaleca się murki o wys. 0,50m, gazony, żywopłoty oraz inne formy architektoniczne pozwalające na wydzielenie odmiennych funkcji.

j/ Projektowane obiekty usługowe, powinny być dostosowane do wykorzystania przez osoby niepełnosprawne.

II. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska.

§5

1/ Mając na względzie wnioski zawarte w „Prognozie skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Augustowie ograniczonych ulicami: Mostową, Sienkiewicza, Kilińskiego, Rybacką i rzeką Nettą na środowisko przyrodnicze” nakazuje się:

- ograniczyć emisję pyłów i gazów poprzez opalanie w kotłowniach paliwami ekologicznymi /np.gaz,olej/.
- każdy nowozagospodarowany teren należy uzupełnić zielenią towarzyszącą, złożoną z roślin składnikożernych, mających zdolności pochłaniania szkodliwych składników chemicznych ze środowiska przyrodniczego /azot, fosfor, potas, cynk, kadm i in, która będzie pełniła rolę izolacyjną od szkodliwych oddziaływań spalin samochodowych, hałasu i będzie poprawiała stan higieny atmosfery oraz estetykę krajobrazu.
- stworzyć kanalizację deszczową i wyposażyć w sepiatory tłuszczu.

III. Ustalenia w zakresie komunikacji.

§6

Obsługa komunikacyjna zapewniona będzie poprzez;

- ulicę układu podstawowego - ul. Mostową,
- ulice układu obsługującego - ul. Rybacka, Kilińskiego i Sienkiewicza,
- ulice dojazdowe gospodarcze,

- 4 -

IV. Ustalenia w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami

§7

W zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami należy:

- maksymalnie odsuwać zabudowę mieszkaniową i usługową od ulic o dużym natężeniu ruchu,
- ulepszać nawierzchnię ulic,
- tworzyć zieleni izolacyjną wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

V. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło.

§8

1/ Ogrzewanie projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej i usługowej planuje się z indywidualnych kotłowni ekologicznych tzn. na olej opałowy, gaz lub elektryczne z

zastosowaniem pomp ciepła.

VI. Zasady obsługi w zakresie elektroenergetyki.

§9

1. Zasilanie (zaopatrzenie) w energię elektryczną odbywać się będzie z projektowanej stacji transformatorowych 15/0,4kV zasilanej liniami kablowymi SN 15kV oraz istniejących w sąsiedztwie(poza granicami opracowania niniejszego planu) stacji transformatorowych.
2. Sieć rozdzielczą niskiego napięcia obsługującą bezpośrednio odbiorców rozwiązać w oparciu o linie kablowe i napowietrzne 0,4 kV (pracujące w układzie TN-C).
3. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektrycznymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.
4. Jako system ochrony od porażeń przyjąć uziemienie w sieci SN, zaś w sieci nn i u odbiorców - samoczynne wyłączanie zasilania w określonym czasie.
5. Złącza kablowo-pomiarowe powinny być wykonane we wnękach.
6. Tymczasowe obiekty sezonowe zlokalizowane przy ul. Rybackiej zasilac z istniejącej linii napowietrznej.

VII. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji.

§10

Obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci współpracujące z centralą telefoniczną Siemens EWSD. Sieci telefoniczne tworzyć w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne.

VIII. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

§11

Pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych należy projektować z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej w ulicy Rybackiej, Mostowej i Kilińskiego.

§12

Odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej zabudowy planuje się do kanalizacji miejskiej w ulicy Rybackiej, Sienkiewicza, Mostowej i Kilińskiego.

§13

Wody opadowe należy odprowadzić do istniejącej kanalizacji deszczowej w ulicy Rybackiej.

- 5 -

Dodatkowo projektuje się kanalizację deszczową w ulicy Kilińskiego, Mostowej i Sienkiewicz. Na odpływie do rzeki Netty należy zainstalować urządzenia podczyszczające, separatory zanieczyszczeń.

VI. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej.

§15

Ustala się następujące wymagania w zakresie obrony cywilnej:

1. W rejonie zabudowy obiektów dla potrzeb: związanych z obsługą ruchu turystycznego i sportami wodnymi oraz usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej na etapie sporządzania projektów zagospodarowania działek, do obiektów kubaturowych należy sporządzić dokumentację projektową w formie „Aneksów obrony cywilnej” na przystosowanie tych budynków na ukrycia typu II.

Projekt indywidualnego przystosowania obiektów obowiązuje w przypadku przewidywanej ilości pracowników równej lub większej od 15 osób.

2. Istniejące studnie przy ul. Mostowej, Kilińskiego, Sienkiewicza i Rybackiej zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych.

3. Oświetlenie zewnętrzne /ulice, drogi, obiekty/ przystosować do zaciemniania i wygaszania.

4. W nowoprojektowanym budynku gastronomiczno-hotelowym przy ul. Mostowej oraz budynku AKS „Sparta” należy przewidzieć system alarmowania i powiadamiania mieszkańców w wypadku zagrożenia poprzez syreny alarmowe (promień słyszalności syreny zakłada się do 300m).

5. Układ projektowanych oraz modernizowanych ulic powinien spełniać następujące warunki:

- odpowiednią szerokość - uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,

- połączenie z traktami przelotowymi - zapewniające sprawną ewakuację ludności w

okresie zagrożenia,

- wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z toksycznymi środkami przemysłowymi,

Przy opracowaniu planów zagospodarowania działek i terenów, gdzie przewidziano do realizacji lub występują przedsięwzięcia OC (budowę i urządzenia ochronne) nie wolno dopuścić do likwidacji tych obiektów, a ich prawidłowe rozmieszczenie należy ponownie uzgodnić z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego, Ochrony Ludności i Spraw Obronnych Urzędu Województwa w Białymstoku.

Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji.

§17

02 L - Ulica Kilińskiego, Sienkiewicza i Rybacka z projektowanym przebiegiem do ulicy 3 Maja - ulice lokalne, zapewniające obsługę przyległego terenu i parkowanie samochodów osobowych. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających w zależności od zainwestowania terenu wg rysunku planu. Szerokość jezdni 6 -7 m. Linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Cp - Projektowane ciągi piesze ogólnodostępne - szerokości min. 1,50m.

Cj - Projektowane ciągi dojazdowe szerokości min. 3,50m, zapewniające dojścia oraz

dojazdy gospodarcze do obiektów sportowo- rekreacyjnych i sanitarno-technicznych.

Cr - Projektowany główny ciąg rowerowy. Minimalna szerokość jednokierunkowej ścieżki rowerowej wynosi -1,50m, natomiast ścieżki dwukierunkowej min. - 2,50m.

- 6 -

Ustalenia szczegółowe w zakresie kształtowania zieleni.

§18

Zieleń uzupełnia zabudowę i prowadzona jest wzdłuż ciągów ulicznych, zamykając jednocześnie wnętrza urbanistyczne. W otoczeniu projektowanych obiektów budowlanych pełni funkcje ozdobne, a wzdłuż ciągów komunikacyjnych również ochronne. Proponuje się zieleń o funkcji rekreacyjnej, z preferencją zieleni niskiej, z wykorzystaniem naturalnych walorów środowiska, w tym drzewostanu. Zakaz sadzenia wysokich drzew o rozbudowanym systemie korzeniowym (wykluczone topole).

Zaleca się gatunki drzew i krzewów odpornych na spaliny, podkreślających walory przestrzenne i architekturę obiektów.

Na terenach przewidzianych w planie pod zieleń urządzoną dopuszcza się lokalizowanie drobnych obiektów wolnostojących jak: gabloty, wystawy sezonowe, ławki, a także urządzenie boisk sportowych do gier małych i zieleni dekoracyjnej.

W załączeniu;

- odbitka z planu - skala 1: 500

Podpisał Kierownik Wydziału Architektury i Gospodarki Przestrzennej

mgr inż. Anna Kowalcuk

1.05.jpg (83.92 KB)

1.05.jpg

Metryka strony

Udostępniający: **Urząd Miejski w Augustowie**

Wytwarzający/odpowiadający: **Anna Kowalcuk**

Wprowadzający: **Anna Kowalcuk**

Data modyfikacji: **2005-01-21**

Opublikował: **Wioletta Wasilewska**

Data publikacji: **2005-01-21**