

Wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Nr AGP-7323 A/18/05

Augustów, dnia 29.04.2005r

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dotyczy: działki o numerze geodezyjnym: **1807/9** położonej w Augustowie, obr.I .

Teren, będący przedmiotem niniejszego wypisu, objęty jest opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Augustowie

w rejonie ulic Wojska Polskiego i Mazurskiej, zatwierdzonym uchwałą Nr XXVIII/252/01 RM Augustów z dnia 29 czerwca 2001r. /Dz.Urz. Woj.Podlaskiego Nr 27 poz.465 z dn. 31 lipca 2001r

Wypis z tekstu planu:

2 MNR/MN - Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkalną jednorodziną z usługami rzemieślniczymi nieuciążliwymi dla mieszkalnictwa, w formie budynków wolnostojących. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się zabudowę mieszkalną. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane poszczególnych nieruchomości. Ogrodzenia poszczególnych nieruchomości na styku między nimi i od strony ulic. Wysokość budynków mieszkalnych ustala się do 2,5 kondygnacji nadziemnych, natomiast budynków związanych z rzemieślniczą działalnością 1,5 kondygnacji. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla potrzeb funkcji rzemieślniczych należy realizować w granicach terenu. Powierzchnia aktywna przyrodniczo dla każdej działki - co najmniej 60%.

Ileko w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

§ 4

1. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
2. **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
3. **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
4. **powierzchni aktywnej przyrodniczo** - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, zagospodarowaną zielenią naturalną i urządzoną, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną,
5. **zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego** - należy przez to rozumieć zasady doprowadzenia energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, przebiegu sieci telefonicznej oraz sposobu

- 2 -

ogrzewania budynków,

6. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć obiekty usługowe, w których prowadzona 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 konieczność ustanowienia strefy,
7. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnych funkcjach, bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy od ulic** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku z wyłączeniem elementów wystających budynków takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd i schody zewnętrzne.
9. **adaptacji** - należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu trwałego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może być związane z modernizacją, przebudową, niewielką rozbudową obiektu lub ewentualnie z możliwością wprowadzenia dodatkowej funkcji nie naruszającej podstawowej funkcji dla tego terenu.

Ustalenia ogólne planu:

I. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy

§ 5

- 1.Podstawowym przeznaczeniem terenów objętych granicami opracowania są usługi wielofunkcyjne, mieszkalnictwo z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym oraz parking strategiczny.
2. Architektura projektowanych obiektów budowlanych powinna tworzyć harmonijną i kompozycyjną całość.
3. Wysokość rzędnej posadowienia parteru ustala się max.60 cm ponad poziom terenu.
4. Dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci pod kątem do 45°. Zaleca się pokrycie dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o zbliżonych walorach pokrywowych, w kolorach różnych odcieni szarości, brązów i czerwieni. Ściany

tynkowane i malowane w kolorach pastelowych zwłaszcza: piaskowym, beżowym, brązach i białym. Cokoły, mury oporowe z kamieni naturalnych lub lastryka płukanego.

5. Budynki gospodarcze parterowe, bez poddaszy użytkowych, z dachem dwuspadowym, równopołaciowym o nachyleniu połaci pod kątem ok. 25-30° z zastosowaniem form i materiałów nawiązujących do wykończenia budynków mieszkalnych. Na rysunku planu budynki gospodarcze usytuowane są orientacyjne.

6. Zakłady usługowe lub rzemieślnicze parterowe z poddaszem użytkowym, z dachem dwuspadowym, równopołaciowym o nachyleniu połaci pod kątem ok. 25-30° z zastosowaniem form i materiałów nawiązujących do wykończenia budynków mieszkalnych. Na rysunku planu zaproponowana lokalizacja w/w zakładów jest orientacyjna.

7. W ramach istniejących i projektowanych budynków mieszkalnych dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa, ogólnodostępnych.

8. Zasady podziału na działki budowlane:

1) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych pod budownictwo jednorodzinne wolnostojące zaleca się minimalną wielkość działki ok. 800,00 m². Minimalna szerokość działki 20m.

2. dopuszcza się łączenie działek w ramach jednej własności,

3. obowiązuje zakaz podziałów wtórnych.

- 3 -

9. Projektowane obiekty użyteczności publicznej zwłaszcza usługowe, powinny być dostosowane do wykorzystania przez osoby niepełnosprawne.

II. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska:

§ 6

1/ Teren objęty opracowaniem położony jest w granicach obszaru „B” ochrony uzdrowskiej. Wszystkie decyzje, dotyczące gospodarowania przestrzenią powinny uwzględniać postanowienia zawarte w Dz.U. Nr 23 z 1996r. poz. 150 z późn. zm. oraz uchwały Nr XXXIII/274/93 RM w Augustowie z dn. 13 października 1993r.

2/ 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 / spaliny o niskiej emisji zanieczyszczeń.

3/ Mając na względzie wnioski zawarte w „Prognozie skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Augustowie w rejonie ulic Wojska Polskiego i Mazurskiej na środowisko przyrodnicze” nakazuje się:

- każdą działkę budowlaną uzupełnić zielenią towarzyszącą, która będzie pełniła rolę izolacyjną od szkodliwych oddziaływań spalin samochodowych oraz rekompensatę zajęcia terenów zielonych przez tereny budowlane i będzie poprawiała stan higieny atmosfery oraz poprawi estetykę krajobrazu,

- pozostawić tereny biologicznie czynne na każdej działce od 20% do 60%

- stworzyć kanalizację deszczową i wyposażać ją w separatory tłuszczu,

- wykorzystywać paliwa ekologiczne w przydomowych kotłowniach w celu zminimalizowania zanieczyszczeń atmosfery.

Zabrania się:

- prowadzenia działalności rzemieślniczej szkodliwej dla środowiska,

- wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu,

- realizacji jakichkolwiek elementów degradujących środowisko tj. zbiorników, rurociągów do magazynowania i transportu olejów, smarów w tym lokalizacji stacji paliw. Zakaz nie obejmuje zbiorników do magazynowania gazu i oleju opałowego przeznaczonego do celów grzewczych budynków.

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

§ 8

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

- maksymalnie odsunąć zabudowę mieszkaniową i usługową od ulic o dużym natężeniu ruchu,

- ulepszać nawierzchnię ulic,

- tworzyć zieleni izolacyjną wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło.

§ 9

Ogrzewanie projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej, mieszkalno-rzemieślniczej i usługowej należy realizować z indywidualnych kotłowni ekologicznych tzn. na olej opałowy, gaz lub stosując ogrzewanie elektryczne z zastosowaniem pomp ciepła.

Zasady obsługi w zakresie elektroenergetyki.

§10

- 4 -

1. Zasilanie (zaopatrzenie) w energię elektryczną odbywać się będzie z projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV zasilanych liniami kablowymi SN 15 kV oraz ze stacji istniejących.

2. Przewiduje się demontaż:

- odgałęzienia linii Sn - 15 kV do istniejącej stacji słupowej przy ulicy Mazurskiej.

Przebudowa linii napowietrznych 15 kV zostanie wykonana kosztem inwestora osiedla na podstawie warunków przebudowy określonych przez Zakład Energetyczny S.A. Białystok.

3. Sieć rozdzielczą niskiego napięcia obsługującą bezpośrednio odbiorców rozwiązać w oparciu o linie kablowe i napowietrzne 0,4 kV (pracujące w układzie TN-C).

4. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektrycznymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z

obowiązującymi przepisami i normami.

5. Zasilanie poszczególnych odbiorców odbywać się będzie na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny.

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji.

§11

Obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci

współpracujące z automatyczną centralą telefoniczną. Sieci telefoniczne tworzyć w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne.

Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków.

§12

Zaopatrzenie w wodę projektuje się z wodociągu miejskiego przebiegającego w ulicy Mazurskiej i Wojska Polskiego.

§13

Odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej zabudowy planuje się do kanalizacji miejskiej z włączeniem do istniejącego kolektora ścieków sanitarnych biegnącego w ulicy Arnikowej i przechodzącego pod ulicą Wojska Polskiego.

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej.

§16

Ustala się następujące wymagania w zakresie obrony cywilnej.

1) W budynkach usługowych, mieszkalnych, użyteczności publicznej, mieszkalno-usługowych, mieszkalno-rzemieślniczych itp. - na etapie sporządzania planów zagospodarowania działek lub terenów należy przewidzieć schrony i ukrycia.

2) W rejonach zabudowy jednorodzinnej przewiduje się ukrycia typu II wykonywane w budynkach przez mieszkańców we własnym zakresie, w okresie gotowości obronnej RP. Nowe i adoptowane działki budowlane z niepodpiwniczonymi budynkami mieszkalnymi, jednorodzinnymi powinny w ramach swego zagospodarowania posiadać rezerwę terenu pod lokalizację ukryć dla ludności typu II, zaś budynki mieszkalne podpiwniczone powinny posiadać rezerwę przestrzeni piwnicznej dla umieszczania ukryć dla ludności typu II.

3) Istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych.

4) Oświetlenie zewnętrzne (ulice, drogi, obiekty) przystosować do zaciemniania i wygaszania.

5) Układ projektowanych oraz modernizowanych ulic winien spełniać następujące warunki:

- odpowiednią szerokość - uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,

- 5 -

- połączenie z traktami przelotowymi - zapewniające sprawną ewakuację ludności w

okresie zagrożenia,

-wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z toksycznymi środkami przemysłowymi

Przy opracowywaniu planów zagospodarowania działek i terenów, gdzie przewidziano do realizacji lub występują przedsięwzięcia OC (budowie 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 Wojewódzkiego w Białymstoku.

W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się obowiązek:

1) wykonania w projektowanej sieci wodociągowej hydrantów w odległości ok.100m jeden od drugiego

2) utrzymania zdolności eksploatacyjnej istniejących studni kopanych.

Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji.

§18

03 L -ulica lokalna

- ustala się linie rozgraniczające ulicy -20,0 m, szerokość jezdni utwardzonej 6,0-7,0m

- nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków w odległości min. 5,0 m

od linii rozgraniczającej ulicy.

1. W obrębie linii rozgraniczających obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu ulicznego.

2. Ustala się następujące wskaźniki zabezpieczeń miejsc parkingowych:

- na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną z funkcją usługową, mieszkalną, funkcją rzemieślniczą i mieszkalną ustala się zabezpieczenie miejsc postojowych na terenie własnej działki i na ulicach dojazdowych

3. Główne ciągi rowerowe oznaczone na rysunku planu o szerokości 2,5 m

Zaleca się:

- szerokość ścieżki jednokierunkowej min. 1,50 m
- szerokość ścieżki dwukierunkowej min. 2,50 m

Ustalenia szczegółowe w zakresie kształtowania zieleni.

§19

1. Ustala się, że zieleń urządzona, nasadzona w otoczeniu budynków adoptowanych oraz projektowanej zabudowy będzie pełnić funkcje ozdobne, a wzdłuż ciągów komunikacyjnych również ochronne.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni:

- drzewa i krzewy winny stanowić harmonijne uzupełnienie obiektów kubaturowych oraz podkreślić ich walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne.
- nasadzenia drzew i krzewów należy dokonywać w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, a także w pojemnikach lub wydzielonych paszach trawników wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
- gatunki drzew i krzewów sadzonych wzdłuż ciągów komunikacyjnych i parkingów winny być odporne na spaliny i nie posiadać rozbudowanych systemów korzeniowych (wykluczone topole).

- 6 -

Postanowienia końcowe.

§ 22

Zgodnie z art. 10 ust. 3 art. 36 ust.3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0% dla terenów oznaczonych symbolem 5KS i 9UA,S; dla pozostałych terenów 30%.

W załączeniu:

- odbitka z rysunku planu - skala 1:500

Podpisał Kierownik Wydziału Architektury i Gospodarki Przestrzennej

mgr inż. Anna Kowalczyk

18.05.jpg (95.92 KB)
18.05.jpg

18a.05.jpg (94.89 KB)
18a.05.jpg

Metryka strony

Udostępniający: **Urząd Miejski w Augustowie**
Wytwarzający/odpowiadający: **Anna Kowalczyk**
Wprowadzający: **Anna Kowalczyk**
Data modyfikacji: **2005-06-17**
Opublikował: **Wioletta Wasilewska**
Data publikacji: **2005-06-17**