

Uchwała Nr XXVIII/271/05 z 28.09.2005 r.

Uchwała Nr XXVIII/271/05

Rady Miejskiej w Augustowie

z dnia 28 września 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa obejmującego tereny położone między: istniejącym lasem, Al. Jana Pawła II, ulicą Glinki, drogą łączącą ul. Mazurską z ul. Rajgrodzką i działką Nr 298.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457), art. 14, art. 15, art. 16 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266) w związku z uchwałą Nr XV/122/04 Rady Miasta Augustów z dnia 27 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska w Augustowie uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa” uchwalonego uchwałą Nr XVI/129/2000 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 6 marca 2000 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa obejmujący tereny położone między: istniejącym lasem, Al. Jana Pawła II, ul. Glinki, drogą łączącą ul. Mazurską z ul. Rajgrodzką i działką Nr 298 o powierzchni około 50 ha.

§ 2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

ustaleń stanowiących treść uchwały;

rysunku planu na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały (do publikacji rysunek został zmniejszony);

sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiącego załącznik Nr 2;

sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Miasta Augustów stanowiący załącznik Nr 3.

§ 3. Dokumentacja planu składa się ponadto z następujących opracowań nie podlegających uchwaleniu i publikacji:

opracowanie ekofizjologiczne;

prognoza oddziaływania na środowisko;

prognoza skutków finansowych;

infrastruktura techniczna;

dokumentacja formalno – prawna.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

granica opracowania planu;

symbole przeznaczenia terenu;

linii rozgraniczające terytory o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania (ściśle określone i orientacyjne);

obowiązujące linie zabudowy;

nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami postulowanymi:

1) linie podziału wewnętrznego terenów o jednorodnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania;

2) oznaczenia liniowe projektowanych jezdni dróg (ulic) publicznych – do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji;

3) projektowany przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji.

2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię sytuowania obiektu kubaturowego o funkcji podstawowej na wyznaczonej działce;

nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną, poza którą zakazuje się lokalizowania budynków kubaturowych;

symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe terenów o określonym przeznaczeniu;

terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym;

usługach – należy przez to rozumieć ekonomiczną działalność gospodarczą mającą charakter świadczeń osób fizycznych i prawnych na rzecz innych osób, nie polegającą na wytwarzaniu dóbr materialnych;

usługach nieuciążliwych – są to usługi, których ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska, określona na podstawie obowiązujących przepisów, nie może wykraczać poza granice działki, na której zlokalizowany jest obiekt, a tym samym powodować konieczności ustanawiania strefy;

wysokość zabudowy – oznacza wysokość w rozumieniu prawa budowlanego (ilość kondygnacji nadziemnych budynku wraz z poddaszem użytkowym);

adaptacji - oznacza to zachowanie istniejącego użytkowania i zagospodarowania terenu lub istniejącej zabudowy przystosowanej do potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może być związane z odbudową, nadbudową, przebudową czy rozbudową obiektu, ewentualnie z możliwością wprowadzenia dodatkowej funkcji nie naruszającej podstawowej funkcji tego terenu;

zasadzie układu komunikacyjnego – układ jezdni został wysowny jedynie dla określenia linii rozgraniczających dróg(ulic) i sytuowania zabudowy, jest nieobowiązujący i wymaga uściślenia w projektach budowlanych dróg;

wjazd na działkę – określa ulica (droga), z której można projektować wjazd na posesję;

powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki pokrytej trwałą roślinnością, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo

w głąb gruntu, na nim lub pod nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym trawniki, zadrzewienia, sady, ogrody warzywne, zbiorniki wodne powierzchniowe.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania w granicach opracowania planu:

Przeznaczenie terenu	Oznaczenie terenu w ustaleniach i na rysunku planu
Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	MNU
Teren zabudowy jednorodzinnej szeregowej	MNs
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
Teren usług handlu	UH
Teren usług komunikacyjnych	UK
Teren zabudowy usługowej	U
Teren obiektów produkcyjno-rolniczych	PR
Teren lasu i dolesień	Ls
Teren wód powierzchniowych	WS
Teren zieleni urządzonej	ZU
Teren drogi publicznej zbiorczej (wojewódzkiej)	KZ 1
Teren ulicy w ciągu drogi głównej (powiatowej)	KZ 2
Tereny dróg (ulic) lokalnych	KL1, KL2,
Teren dróg (ulic) dojazdowych	KD
Tereny przejść pieszo-jezdných	KDJ
Tereny istniejących i projektowanych lokalizacji urządzeń i obiektów elektroenergetycznych.	EI, EE

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

zagospodarowanie terenów następuje na rzecz funkcji podstawowych i dopuszczalnych określonych w § 5 z uwzględnieniem wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych;

inne funkcje, poza podstawowymi mogą być dopuszczone jako uzupełniające, jeżeli są spełnione następujące warunki:

nie są w żadnej kolizji z funkcją podstawową,

nie naruszają zasad kompozycji i zabudowy oraz skali zabudowy,

nie stanowią zagrożenia sanitarnego oraz pożarowego,

na terenach o funkcjach podstawowych związanych z trwałą zabudową, nie przekroczą łącznie 10% zabudowy działki,

każda działka budowlana musi posiadać:

dostęp do drogi publicznej,

miejsca postojowe na samochody osobowe,

wydzielone miejsce właściwego gromadzenia odpadów stałych,

przyłącza do sieci infrastruktury technicznej (energetycznej, wodociągowej i odprowadzania ścieków bytowych),

powierzchnię biologicznie czynną.

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

cały teren opracowania położony w strefie uzdrowiskowej B. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

cały obszar wyłącza się z lokalizacji stacji telefonii komórkowej;

na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie

ludzi oprócz terenu oznaczonego symbolem UK oraz dróg i infrastruktury technicznej;

dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko emisji substancji i energii,
w szczególności dotyczące hałasu, wibracji, promieniowania winny zamykać się na terenie działki będącej w dyspozycji jej właściciela;

w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem ustala się zakaz lokalizacji obiektów emitujących ponadnormatywne zanieczyszczenia do atmosfery, poza kotłowniami lokalnymi z zaleceniem wykorzystania paliw proekologicznych (olej opałowy, gaz, energia elektryczna);

ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;

w zakresie wód powierzchniowych i gruntowych ustala się obowiązek odprowadzania nadmiaru wód i ścieków deszczowych spływających z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej;

wszystkie wody deszczowe i roztopowe spływające z pasa drogowego należy odprowadzić poprzez wpusty uliczne osadzone na studzienkach z osadnikami, z powierzchni parkingowych spływające wody opadowe powinny być podczyszczone z substancji ropopochodnych;

na terenach objętych planem zieleni urządzona winna być nasadzana w otoczeniu projektowanej zabudowy, będzie ona pełnić wyłącznie funkcje ozdobne, a wzdłuż ciągów komunikacyjnych – również ochronne ;

ustala się następujące zasady kształtowania zieleni:

drzewa i krzewy winny stanowić harmonijne uzupełnienie obiektów kubaturowych oraz podkreślać ich walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne,

nasadzenia drzew i krzewów należy dokonywać w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej lub w pojemnikach, a także w wydzielonych pasach trawników wzdłuż ciągów komunikacyjnych,

zieleni izolacyjna od drogi wojewódzkiej winna zabezpieczać skuteczność jej działania w ciągu całego roku poprzez udział gatunków zimnozielonych oraz kompozycje wielopiętrowe;

w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej objętej ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

na przedmiotowym terenie istnieją pojedyncze obiekty kulturowe, które są świadkami historycznej zabudowy regionalnej i mogą posłużyć jako wzór dla nowej architektury. Wskazana jest zatem ochrona zachowanej zabudowy regionalnej. Wszelkie zmiany w ww. historycznych obiektach należy konsultować z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, osi widokowych i kompozycyjnych;

wszystkie budynki na terenie objętym planem winny skalą i formą nawiązywać do cech regionalnych, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, t.j. przy zastosowaniu dachów wysokich o kącie nachylenia 30° –45°, tradycyjnych materiałów wykończeniowych (tynki, drewno, kamień, ceramika itp.) i kolorystyki elewacji w barwach stonowanych z otoczeniem;

obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy;

w odniesieniu do wszystkich znalezisk archeologicznych – osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub władze samorządowe.

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

w liniach rozgraniczających ulic winne być wykonane utwardzone jezdnie i chodniki piesze, trawniki rozdzielające te komunikacje oraz sieci infrastruktury technicznej;

wyznacza się następujące obiekty przeznaczone na cele publiczne:

drogi publiczne,

drogi pieszo – jezdne,

ciągi piesze,

obiekty obsługi technicznej służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców;

dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych przy ulicach publicznych;

w zagospodarowaniu wszystkich terenów publicznych należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 10. 1. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonej symbolem **MNU** na rysunku planu ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

w zakresie funkcji:

przeznaczenie podstawowe – funkcja mieszkaniowo – usługowa,

przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, budowle i urządzenia wymagające zgłoszeń – dopuszczone ustawą „Prawo budowlane”;

w zakresie zagospodarowania terenu:

wniesione na rysunku planu granice poszczególnych działek traktować należy jako zasadę podziału, która może ulec zmianom/- 5,0m w opracowanych projektach podziału,

dopuszcza się łączne zagospodarowanie kilku działek przez jednego inwestora,

na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub mieszkalno-usługowego oraz jednego budynku wolnostojącego typu: gospodarczego, garażowego, garażowo – gospodarczego lub usługowego zlokalizowanego poza strefą mieszkaniową ,

dopuszcza się, poza budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi, sytuowanie budynków wymienionych w ppkt c) na granicy działki przylegającej oraz w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy działki budowlanej lecz nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy,

zakaz budowy obiektów o powierzchni całkowitej większej niż 500 m² na terenach objętych planem miejscowym

nakazuje się zachowanie minimum 50 % powierzchni działki jako zieleni biologicznie czynnej,

nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami podanymi w § 14 ust.1,

od strony drogi wojewódzkiej, oznaczonej KZ1 należy wprowadzić minimum 5,0 m pas zieleni izolacyjnej;

w zakresie kształtowania zabudowy:

wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ujętymi w § 14 ust.2,

wysokość nowoprojektowanych obiektów mieszkalnych i mieszkalno - usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) o wysokości 12,0m od projektowanego lub urządzonego poziomu terenu, z tolerancją wysokości do 5%,

dachy budynków strome, dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 30° – 45° , kalenica dachu głównego równoległa do osi ulicy dojazdowej, dach budynku lokalizowanego na granicy działki - jednospadowy,

dla obiektów gospodarczych, garażowych lub usług wolnostojących:

- maksymalna wysokość 7,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

- powierzchnia zabudowy do 40 mkw,

- dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci 40 % z tolerancją 10 %, pokryte materiałami w kolorze stonowanym z otoczeniem, dachy budynku lokalizowanego na granicy działki jednospadowe,

ogrodzenia od strony dróg publicznych - ażurowe.

3. Dla terenu adaptowanej zabudowy jednorodzinnej szeregowej oznaczonej symbolem **MNs** na rysunku planu, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

w zakresie funkcji:

przeznaczenie podstawowe – funkcja mieszkaniowa,

przeznaczenie dopuszczalne – usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego;

w zakresie zagospodarowania terenu:

adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu,

) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,

wprowadza się zakaz realizowania pełnych ogrodzeń murowanych i betonowych.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **MN** na rysunku planu, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

w zakresie funkcji:

przeznaczenie podstawowe – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,

przeznaczenie dopuszczalne – funkcja usługowa nieuciążliwa, budowlę i urządzenia wymagające zgłoszeń - dopuszczone ustawą Prawo budowlane;

w zakresie zagospodarowania terenu:

wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ujętymi w § 14 ust.2,

nakaz przeznaczenia minimum 50 % powierzchni biologicznie czynnej,

dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku garażowego, gospodarczego lub o funkcji mieszanej garażowo – gospodarczej, zlokalizowanego poza strefą mieszkaniową, o łącznej powierzchni zabudowy do 40,0 mkw,

dopuszcza się sytuowanie budynków wymienionych w pkt c) na granicy działki przylegającej oraz w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy działki budowlanej lecz nie mniejszej niż 1,50m od tej granicy;

ustala się następujące standardy zabudowy:

adaptuje się istniejącą zabudowę: prowadzenie wszelkich robót budowlanych (w rozumieniu odpowiednich przepisów prawa budowlanego) wymaga stosowania zasad określonych poniżej w pkt. b,c,d,

wysokość nowoprojektowanych obiektów mieszkalnych do dwu kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) i wysokości nie przekraczającej 11,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,

dachy strome, dwu – lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 30° – 45° , z kalenicą dachu głównego równoległą do osi drogi dojazdowej,

poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego – maksymalnie 80 cm

w jego najwyższym punkcie obrysu budynku przyjęty od projektowanego lub urządzonego terenu,

budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo – gospodarcze - jednokondygnacyjne, o wysokości maksymalnej do 5,0 m (od poziomu terenu do kalenicy dachu) dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci 35° z tolerancją 10%, dach budynku lokalizowanego na granicy działki - jednospadowy,

budynki wolnostojące winne być kształtowane w nawiązaniu do architektury i materiałów wykończeniowych zabudowy mieszkalnej,

ogrodzenia od strony dróg publicznych - ażurowe.

5. Dla terenu usług handlu oznaczonego symbolem **UH** na rysunku planu, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

w zakresie funkcji:

przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowo – handlowa,

przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkaniowa w drugiej i trzeciej kondygnacji budynku;

w zakresie zagospodarowania terenu:

wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, zgodnie

wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu,

ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego na minimum 20% w stosunku do powierzchni terenu,

zakaz realizacji grodzienia terenu,

w ramach działki należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów wg. wskaźników wymienionych w § 14 ust.1;

ustala się następujące standardy zabudowy:

w ramach terenu dopuszcza się budowę jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 1000 mkw,

wysokość budynku do 3 kondygnacji naziemnych,

ze względu na ekspozycję terenu nakazuje się szczególnie staranne kształtowanie architektury nowego obiektu,

nachylenie połaci dachowych kształtowane indywidualnie.

6. Dla terenu usług komunikacyjnych oznaczonego symbolem **UK** na rysunku planu, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

w zakresie funkcji:

przeznaczenie podstawowe – usługi związane z obsługą ruchu komunikacyjnego,

przeznaczenie dopuszczalne - usługi rzemieślnicze, transportowe,

zakaz funkcji mieszkaniowej;

w zakresie zagospodarowania terenu:

wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu,

nakaz przeznaczenia minimum 30 % powierzchni terenu pod zielen biologicznie czynną,

wjazd na teren działki -od strony ulicy oznaczonej symbolem KZ2,

w ramach działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów zgodnie ze wskaźnikami wymienionymi w § 14 ust.1;

w zakresie kształtowania zabudowy:

budynek lub budynki kształtowane indywidualnie zgodnie z przeznaczeniem terenu,

wysokość zabudowy do dwu kondygnacji naziemnych i wysokości nie przekraczającej 7,0 m od projektowanego poziomu terenu w ramach zabudowy dopuszcza się budowę o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne.

7. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonej symbolem **U** na rysunku planu, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

funkcja terenu - usługi publiczne i komercyjne oraz nieuciążliwe rzemiosło usługowe i produkcyjne;

prowadzona działalność usługowa winna być związana z obsługą mieszkańców osiedla i terenów sąsiadujących;

w zakresie zagospodarowania terenu:

wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu,

linie podziałów wewnętrznych nieruchomości nie są obligatoryjne, ze względu na nieznane potrzeby przyszłych inwestorów, przy ustaleniach minimalnej wielkości działki wymienionej w § 12 pkt. 2,

nakaz przeznaczenia minimum 40 % powierzchni nieruchomości pod zielen biologicznie czynną,

w ramach nieruchomości należy zabezpieczyć miejsca parkingowe dla interesantów i pracowników;

w zakresie kształtowania zabudowy:

zabudowa usługowa od strony ulicy Glinki winna wyróżniać się wysokimi walorami formy architektonicznej oraz dobrą jakością materiałów wykończeniowych,

maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) i wysokości do 12,0m z dopuszczalną tolerancją wysokości do 5%,

dachy strome, dwu – lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 35 – 45° .

8. Dla terenu obiektów produkcyjno-rolniczych oznaczonego symbolem **PR** na rysunku planu, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

w zakresie funkcji:

przeznaczenie podstawowe - istniejący teren obiektów produkcyjno-rolniczych,

przeznaczenie dopuszczalne – zmiana istniejącego przeznaczenia na teren usług nieuciążliwych, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki jak dla terenu usług, określonych w § 12 pkt 2;

w zakresie zagospodarowania terenu:

wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu,

utrzymanie w stanie obecnym lub przywracanie powierzchni biologicznie czynnej;

w zakresie kształtowania zabudowy:

dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów zgodnie z funkcją podstawową lub dopuszczalną.

9. Dla terenu lasu i doleśń oznaczonego symbolem **Ls** na rysunku planu, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

w zakresie funkcji:

zieleni leśna wraz z dolesieniem,

dopuszcza się możliwość przeznaczenia terenu pod park leśny;

w zakresie zagospodarowania:

) zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,

właściciele lasów są obowiązani do trwałego utrzymania lasów i zapewnienia ciągłości ich użytkowania,

100% terenu należy pozostawić jako teren zadrzewiony i biologicznie czynny.

10. Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonych symbolem **WS** na rysunku planu, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

w zakresie funkcji – wody powierzchniowe;

w zakresie zagospodarowania:

konserwacja i utrzymanie istniejących cieków wodnych.

11. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonej **ZU** na rysunku planu, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

w zakresie funkcji – zieleni urządzona;

w zakresie zagospodarowania:

projektowana zieleni związana z ciekami wodnymi i lokalizacją obiektu infrastruktury technicznej (stacja transformatorowa EI) oraz budową awaryjnej studni wody pitnej,

nie dopuszcza się grodzienia terenu,

80% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,

zakaz zabudowy kubaturowej poza obiektami i urządzeniami technicznymi,

dopuszcza się realizację ciągu pieszego wyposażonego w miejsca odpoczynku.

12. Wyznacza się teren drogi publicznej zbiorczej (wojewódzkiej), oznaczonej na rysunku planu symbolem **KZ 1** o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację i ustaleniach zawartych w § 14 ust.2 pkt 1:

dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie pasa terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą (orientacyjną) na poszerzenie drogi wojewódzkiej.

13. Wyznacza się teren drogi publicznej zbiorczej (powiatowej) oznaczonej na rysunku planu symbolem **KZ 2** o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację i ustaleniach zawartych w § 14 ust.2 pkt 2:

podłączenie dróg zbiorczych na zasadzie ronda. Przyjęte rozwiązanie komunikacyjne wg. odrębnego projektu budowlanego.

14. Wyznacza się teren dróg (ulic) publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **KL1**, **KL2** o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację i ustaleniach zawartych w § 14 ust.2 pkt 3.

15. Wyznacza się teren dróg (ulic) publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD** o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację i ustaleniach zawartych w § 14 ust.2 pkt 4.

16. Wyznacza się tereny przejść pieszo - jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDJ** z przeznaczeniem na komunikację pieszo-jezdną i ustaleniach zawartych w § 14 ust.2 pkt 5.

17. Dla terenów istniejących i projektowanych lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **EI**, **EE** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

w zakresie funkcji – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;

na wyznaczonym terenie mogą być realizowane transformatorowe stacje elektroenergetyczne z zachowaniem warunków:

lokalizacja stacji może wynikać z postanowień niniejszej uchwały lub warunków technicznych dostawcy,

lokalizacja stacji musi być wyznaczona w projekcie zagospodarowania terenu, stanowiącym załącznik do pozwolenia na budowę, z określeniem podziału terenu oraz zasad obsługi komunikacyjnej;

poza stacjami, na w/w terenach mogą być realizowane również inne budowle związane z uzbrojeniem technicznym wyznaczonych terenów.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

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

w budynkach usługowych, mieszkalno-usługowych, itp. na etapie sporządzania planów zagospodarowania działek lub terenów należy przewidzieć ukrycia typu I lub schrony,

w rejonach zabudowy jednorodzinnej przewidzieć ukrycia typu II wykonywane przez użytkowników w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP,

bez względu na typ zabudowy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnej studni wody pitnej (przyjmując normę wynoszącą 7,5 l na osobo-dobę). Odległość studni od budynków powinna wynosić 800m,

istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych,

oświetlenie zewnętrzne (np. ulic, budynków) przystosować do wygaszania,

układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i 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,

uwzględnić system alarmowania i powiadamiania mieszkańców (w wypadku zagrożenia) poprzez syreny alarmowe. Promień słyszalności syreny zakłada się do 300m,

istniejące obiekty OC należy adaptować;

w celu ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić warunki wynikające

z obowiązujących przepisów, w szczególności:

z obowiązujących przepisów, w szczególności:

projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

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 ratowniczych straży pożarnej.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych niniejszym planem:

dopuszcza się korygujące podziały działek służące polepszeniu funkcjonalności zagospodarowania działek przy zachowaniu minimalnych powierzchni podanych w pkt.2;

tereny zainwestowane oraz przeznaczone do zagospodarowania mogą być dzielone na działki budowlane według następujących warunków:

zniesienia współwłasności terenów z zapewnieniem dostępności komunikacyjnej,

działka pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie może być mniejsza niż 500 mkw,

działka pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą nie mniejsza niż 400 mkw,

działki pod zabudowę mieszkalno - usługową nie mniej niż 1500 mkw,

) działki pod zabudowę usługową – nie mniejsze niż 1200 mkw;

dopuszcza się łączenie działek - obowiązuje zasada jeden budynek mieszkalny na działce.

§ 13. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

ustala się obowiązek zachowania istniejących urządzeń wodno – melioracyjnych: rowów oraz sieci drenarskiej (rurociągi podziemne, studzienki i wyloty drenarskie). Zmiana przeznaczenia terenu objętego melioracją szczegółową może nastąpić po przebudowie istniejących urządzeń wodnych na warunkach określonych przez zarządzającego tj.: Miejską Spółkę Wodną w Augustowie lub Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Białymstoku;

do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem (tzn. do otrzymania pozwolenia na budowę) utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

ustala się jako obowiązującą zasadę lokalizację miejsc postojowych dla samochodów na terenie własnej działki, w tym również w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług (dla pracowników, użytkowników, i klientów) w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb przy zastosowaniu wskaźników:

dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe/dom,

dla usług wielofunkcyjnych – 30 miejsc post/1000m² powierzchni usług;

obowiązuje klasyfikacja dróg (ulic), przebieg i szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu:

droga publiczna klasy drogi zbiorczej oznaczona symbolem KZ1:

- ustala się linie rozgraniczające drogi wojewódzkiej w pasie o szerokości 30,0m tj. po 15,0m od osi istniejącej jezdni,

- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 40,0m od krawędzi jezdni,

- adaptuje się istniejące przepusty i rowy odwadniające drogę oraz dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,

droga (ulica) publiczna w ciągu drogi zbiorczej oznaczona symbolem KZ2:

- ustala się linie rozgraniczające drogi powiatowej szerokość linii rozgraniczających, zgodnych z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 20m,

- nieprzekraczalna linia zabudowy w granicach 19,0 –15,0m od osi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu,

- wzdłuż pasa jezdni należy wykonać chodniki dla pieszych,

- w pasie linii rozgraniczających dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,

drogi publiczne klasy dróg (ulic) lokalnych oznaczonych symbolem KL1 i KL2:

- szerokość w liniach rozgraniczających 20 – 16 m,

- jedna jezdnia szerokości 7,0m, z dwoma pasami ruchu po jednym w każdym kierunku,

- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległościach 20,0-14,0 m od osi jezdni lub zgodna z rysunkiem planu,

- wzdłuż pasa drogowego należy wykonać chodniki dla pieszych,

drogi publiczne klasy ulic dojazdowych oznaczonych symbolem KD:

- szerokość w liniach rozgraniczających ulicy KD 15- 10m , zakończone w razie potrzeby tarczami nawrotowymi – zgodnie z rysunkiem planu,

- jedna jezdnia 6,0 – 5,0 m, z jednym lub dwoma pasami ruchu po jednym w każdym kierunku i chodnikami dla pieszych,

- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległościach wskazanych na rysunku planu lecz nie mniej niż 10,0m od osi drogi, z wykluczeniem zabudowy plombowej przy ul. Wrzosowej,

drogi pieszo - jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KDJ:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6,0 m,

- zakłada się ruch jednokierunkowy z wydzielonym pasem dla pieszych,

- drogi winne mieć nawierzchnię utwardzoną;

układ jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań pokazane na rysunku planu nie są obowiązujące i wymagają uściślenia w rozwiązaniach technicznych na etapie projektu budowlanego;

na terenach w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej. W uzasadnionych wypadkach dopuszcza się

prowadzenie infrastruktury technicznej przez inne tereny, z uwzględnieniem prawa własności i praw użytkowników nieruchomości;

ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki ściekowej:

wszystkie budynki winny posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki,

ścieki będą odprowadzane zbiorczą lub rozdzielczą miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,

wody opadowe z terenów publicznych muszą być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej,

wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,

odprowadzenie wód deszczowych z pozostałych terenów funkcjonalnych może nastąpić do gruntu w granicach działki,

ilość wód deszczowych odprowadzanych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności, nadmiar musi być odprowadzany do sieci kanalizacji deszczowej;

ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

wszystkie budowle i budynki winny być podłączone do miejskiej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody w stopniu wystarczającym do obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;

ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą posiadać przyłącze energetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym do obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie:

- z istniejącej stacji transformatorowej 15/04 kV Nr 1285 oraz stacji zlokalizowanej poza terenem opracowania – Nr 51281 „Szeroka”,

- czterech projektowanych stacji wnetrzowych (T-7, T-8, T-9 i T-Borki III),

- dwóch projektowanych stacji napowietrznych (T-11, T-12),

linię napowietrzną 15 KV przechodzącą przez teren opracowania przeznacza się do demontażu,

bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców projektować należy liniami niskiego napięcia kablowymi i wg. potrzeb napowietrznymi,

wszystkie tereny przeznaczone na cele publiczne muszą posiadać oświetlenie;

ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą:

wszystkie budynki zgodnie z ich przeznaczeniem muszą posiadać indywidualne źródła ciepła lub być podłączone do zbiorowego źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania obiektu zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania paliw: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu i energii elektrycznej,

wyklucza się stosowanie paliw powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego;

w zakresie telekomunikacji:

zachowuje się istniejącą kablową sieć telekomunikacyjną,

noworealizowane rozdzielnie i centrale telefoniczne winny być wbudowane

w bryły budynków podstawowych;

w zakresie gospodarki odpadami:

wszystkie odpady gromadzone na terenach funkcjonalnych w granicach planu muszą być wywożone i składowane na składowisku odpadów komunalnych,

wprowadza się całkowity zakaz wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych,

na poszczególnych działkach budowlanych muszą być wyznaczone miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z zaleceniem pojemników do selektywnej zbiórki odpadów.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

§ 16. 1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 2,2863 ha gruntów rolnych, w tym:

1,1640 ha gruntów rolnych pochodzenia organicznego sklasyfikowanych jako łąka kl.IV;

0,9815 ha gruntów rolnych pochodzenia organicznego sklasyfikowanych jako łąka kl.V;

0,1408 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego sklasyfikowanych jako pastwisko kl. IV, na podstawie zgody wyrażonej przez Wojewodę Podlaskiego decyzją Nr ŚR.IV.77111-16/05 z dnia 25 kwietnia 2005r.

2. Pozostałe grunty rolne, niniejszego planu, zostały objęte zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa, który utracił moc obowiązywania na podstawie ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17. Stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ustala się jednorazową opłatę w wysokości 0 % (słownie: zero %), od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami: KZ,KL,KD,KDJ, Ls, ZU, WS, EI oraz w wysokości 30% (słownie: trzydzieści %) dla pozostałych terenów.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Augustowa.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Augustowie

/Andrzej Kurczyński/

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXVIII/271/05 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 28 września 2005 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa obejmującego tereny położone między: istniejącym lasem, Al. Jana Pawła II, ulicą Glinki, drogą łączącą ul. Mazurską z ul. Rajgrodzką i działką nr 298

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 ze zm.) nie uwzględniono uwag i wniosków:

Pana Stanisława Urbanowicza, zam. w Augustowie przy ul. Licealnej – dotyczących likwidacji projektowanej ulicy Wiśniowej oraz połączenia sięgaczami dojazdowymi

z ulic: Rajgrodzkiej i Śliwkowej projektowanych drugich rzędów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwzględniono wniosek wprowadzenia zmian w zakresie linii rozgraniczających i trójkątów widoczności dla działek nr geod. 1027/1 i 1027/2;

Pana Stanisława Urbanowicza, zam. w Augustowie przy ul. Licealnej – dotyczącego wykupienia działek nr geod. 1027/1 i 1027/2 przeznaczonych pod projektowane ulice, które były już przeznaczone i wydzielone poprzednio obowiązującym planem miasta Augustowa. Działka nr geod. 1027/1 została włączona (poza trójkątem widoczności) pod zabudowę mieszkaniową. Regulacje prawne dotyczące projektowanych ulic mogą być przeprowadzane po uchwaleniu niniejszego planu.

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr XXVIII/271/05 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 28 września 2005 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Miasta Augustów zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa obejmującego tereny położone między: istniejącym lasem, Al. Jana Pawła II, ulicą Glinki, drogą łączącą ul. Mazurską z ul. Rajgrodzką i działką nr 298.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 ze zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się następujące inwestycje zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Miasta Augustów:

realizacja projektowanego i modernizowanego układu drogowego około 1.238.149m² (poza drogą wojewódzką i powiatową);

budowa sieci wodociągowych na terenach niezwodociągowanych około 4.365 m;

budowa sieci kanalizacyjnych na terenach nieskanalizowanych około 4.365 m;

pozyskanie terenów związanych z wykupieniem nieruchomości pod realizację dróg (ulic);

budowa sieci energetycznej i oświetlenie ulic - na warunkach i w uzgodnieniu zakładu energetycznego.

Inwestycje zrealizowane będą ze środków własnych Gminy Miasta Augustów i pozyskiwanych środków zewnętrznych. Pozyskane środki pozwolą na realizację ulic i infrastruktury technicznej.

Metryka strony

Udostępniający: **Urząd Miejski w Augustowie**

Wytwarzający/odpowiadający: **Beata Filipow**

Wprowadzający: **Beata Filipow**

Data modyfikacji: **2005-10-06**

Opublikował: **Beata Filipow**

Data publikacji: **2005-10-06**