

Nr AGP – 7323/71/10

Augustów, dnia 15.07.2010r.

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

**Dotyczy: działki o numerze geodezyjnym 1042 położonej w Augustowie, obręb II.**

Teren, na którym położona jest przedmiotowa działka, objęty jest opracowaniem 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, zatwierdzonym Uchwałą NR XXVIII/271/2005 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 28 września 2005r.

Działka o numerze geodezyjnym 1042 położona jest w kompleksie: WS, ZU, KL-1 i KD.

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

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

- 1) w zakresie funkcji - wody powierzchniowe;
- 2) w zakresie zagospodarowania:
  - a) konserwacja i utrzymanie istniejących cieków wodnych.

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

- 1) w zakresie funkcji - zieleń urządzona;
- 2) w zakresie zagospodarowania:
  - a) projektowana zieleń związana z ciekim wodnym i lokalizacją obiektu infrastruktury technicznej (stacja transformatorowa EI) oraz budową awaryjnej studni wody pitnej,
  - b) nie dopuszcza się grodzenia terenu,
  - c) 80 % terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
  - d) zakaz zabudowy kubaturowej poza obiektami i urządzeniami technicznymi,
  - e) dopuszcza się realizację ciągu pieszego wyposażonego w miejsca odpoczynku.

4. Wyznacza się teren dróg (ulic) publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem KL1 o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację:

- szerokość w liniach rozgraniczających 20 - 16 m,
- jedna jezdnia szerokości 7,0 m, 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,

5. Wyznacza się teren dróg (ulic) publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD** o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację:

- szerokość w liniach rozgraniczających ulicy KD 15 - 10 m, 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 10,0 m od osi drogi.

#### § 4

2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną, poza którą zakazuje się lokalizowania budynków kubaturowych;
- 3) **symbolu przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe terenów o określonym przeznaczeniu;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć ekonomiczną działalność gospodarczą mającą charakter świadczeń osób fizycznych i prawnych na rzecz innych osób, nie płoegającą na wytwarzaniu dóbr materialnych;
- 6) **usługach nieuciaźliwych** – 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;
- 7) **wysokość zabudowy** – oznacza wysokość w rozumieniu prawa budowlanego (ilość kondygnacji nadziemnych budynku wraz z poddaszem użytkowym);
- 8) **zasadzie układu komunikacyjnego** – układ jezdni został wrysowany jedynie dla określenia linii rozgraniczających dróg(ulic) i sytuowania zabudowy, jest nieobowiązujący i wymaga uściślenia w projektach budowlanych dróg;
- 9) **wjazd na działkę** – określa ulica (droga), z której można projektować wjazd na posesję;
- 10) **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 lub dojść pieszych. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, wym trawniki, zadrzewienia, sady, ogrody warzywne, zbiorniki wodne powierzchniowe.

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

- 1) zagospodarowanie terenów następuje na rzecz funkcji podstawowych i dopuszczalnych z uwzględnieniem wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych;

- 2) inne funkcje, poza podstawowymi mogą być dopuszczone jako uzupełniające, jeżeli są spełnione następujące warunki:
  - a) nie są w żadnej kolizji z funkcją podstawową,
  - b) nie naruszają zasad kompozycji i zabudowy oraz skali zabudowy,
  - c) nie stanowią zagrożenia sanitarnego oraz pożarowego,
  - d) na terenach o funkcjach podstawowych związanych z trwałą zabudową, nie przekroczą łącznie 10 % zabudowy działki;
- 3) każda działka budowlana musi posiadać:
  - a) dostęp do drogi publicznej,
  - b) miejsca postojowe na samochody osobowe,
  - c) wydzielone miejsce właściwego gromadzenia odpadów stałych,
  - d) przyłącza do sieci infrastruktury technicznej (energetycznej, wodociągowej i odprowadzania ścieków bytowych),
  - e) powierzchnię biologicznie czynną.

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

- 1) cały obszar wyłącza się z lokalizacji stacji telefonii komórkowej;
- 2) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi oprócz dróg i infrastruktury technicznej;
- 3) 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;
- 4) 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);
- 5) ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;
- 6) w zakresie wód powierzchniowych i gruntowych ustala się obowiązek odprowadzania nadmiaru wód i ścieków deszczowych spływających z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej;
- 7) 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 podczyszczane z substancji ropopochodnych;
- 8) na terenach objętych planem zieleni urządzona winna być nasadzona w otoczeniu projektowanej zabudowy, będzie ona pełnić wyłącznie funkcje ozdobne, a wzdłuż ciągów komunikacyjnych- również ochronne;
- 9) ustala się następujące zasady kształtowania zieleni:
  - a) drzewa i krzewy winny stanowić harmonijne uzupełnienie obiektów kubaturowych oraz podkreślać ich walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne,

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

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

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

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

1)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;

2)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;

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

4)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  $30^0-45^0$ , tradycyjnych materiałów wykończeniowych (tynki, drewno, kamień, ceramika itp.) i kolorystyki elewacji w barwach stonowanych z otoczeniem;

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

6)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:

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

2)wyznacza się następujące obiekty przeznaczone na cele publiczne:

a)drogi publiczne,

b)drogi pieszo – jezdne,

c)ciągi piesze,

d)obiekty obsługi technicznej służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców;

- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych przy ulicach publicznych;
- 4) w zagospodarowaniu wszystkich terenów publicznych należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych.

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

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

- a) w budynkach usługowych, mieszkalno-usługowych, itp. na etapie sporządzania planów zagospodarowania działek lub terenów należy przewidzieć ukrycia typu I lub schrony,
- b) w rejonach zabudowy jednorodzinnej przewidzieć ukrycia typu II wykonywane przez użytkowników w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP,
- c) 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,
- d) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych,
- e) oświetlenie zewnętrzne (np. ulic, budynków) przystosować do wygaszania,
- f) 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;

2) w celu ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić warunki wynikające z obowiązujących przepisów, w szczególności:

- a) projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,
- c) zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe oraz zaprojektowania właściwych dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczych straży pożarnej.

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

- 1) 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;
- 2) 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:

1) 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:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe/dom,
- b) dla usług wielofunkcyjnych - 30 miejsc post/1000 m<sup>2</sup> powierzchni usług;

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

3) 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;

4) ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki ściekowej:

- a) wszystkie budynki winny posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki,
- b) ścieki będą odprowadzane zbiorczą lub rozdzielczą miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- c) wody opadowe z terenów publicznych muszą być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej,
- d) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- e) odprowadzenie wód deszczowych z pozostałych terenów funkcjonalnych może nastąpić do gruntu w granicach działki,
- f) ilość wód deszczowych odprowadzanych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności, nadmiar musi być odprowadzany do sieci kanalizacji deszczowej;

5)ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

a)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;

6)ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

a)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,

b) 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 wewnętrznych,
- dwóch projektowanych stacji napowietrznych

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

d)wszystkie tereny przeznaczone na cele publiczne muszą posiadać oświetlenie;

7)ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą:

a)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,

b)wyklucza się stosowanie paliw powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego;

8)w zakresie telekomunikacji:

a) zachowuje się istniejącą kablową sieć telekomunikacyjną,

b) noworealizowane rozdzielnie i centrale telefoniczne winny być wbudowane w bryły budynków podstawowych;

9)w zakresie gospodarki odpadami:

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

b) wprowadza się całkowity zakaz wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych,

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

- 8 -

§ 17

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: trzydziści %) dla pozostałych terenów.

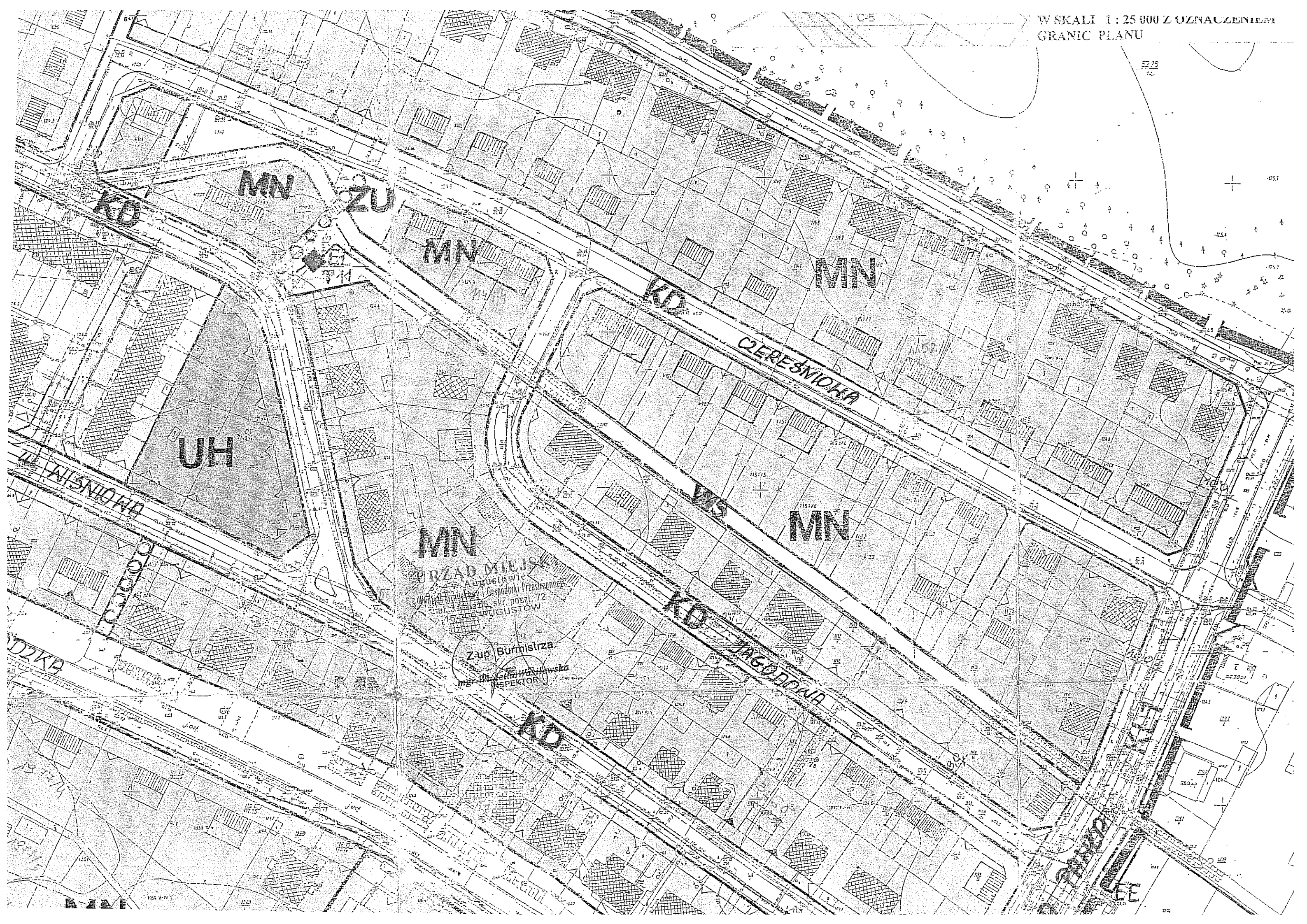
W załączeniu:

- odbitka z mapy – 1: 1000

Z up. Burmistrza  
*mgr Wioletta Wasilewska*  
INSPEKTOR



W SKALI 1 : 25 000 Z OZNACZENIEM  
GRANIC PLANU



URZĄD MIEJSKI  
w Augustowie  
Wydział Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej  
ul. Wolności 72  
16-100 AUGUSTÓW

Z up. Burmistrza  
mgr inż. Jerzy Wasilowski  
INSPEKTOR