

Nr AGP – 7323/118/10

Augustów, dnia 22.10.2010r.

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

### **Dotyczy: Rynek Zygmunta Augusta w Augustowie.**

Teren, na którym położony jest przedmiotowy teren, objęty jest opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów zwanego „Borki – Centrum” obejmującego tereny położone między ulicami: Rajgrodzką, Al. Jana Pawła II, Konarskiego, Nad Netta, Nadrzeczną, rzeką Netta i ul. Mostową oraz zmieniającego ustalenia części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w centrum Augustowa położonych między ulicami Mostową, Sienkiewicza, Kilińskiego, Rybacką i rzeką Netta uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/253/01 Rady Miasta Augustów z dnia 29 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 27, poz. 466), w odniesieniu do terenów położonych przy ul. Mostowej i ul. Kilińskiego, stanowiących kompleks zabudowy określonej symbolem przeznaczenia 2 MNU, 1 UGH i częściowo 4 MNU,

**zatwierdzonym Uchwałą NR XXXI/197/2009 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 kwietnia 2009r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 116 z dnia 28 maja 2009r., poz. 1279.**

### **§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 81PP:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren ogólnodostępnej przestrzeni publicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz grodzenia terenu, poza wyznaczoną strefą lokalizacji tymczasowej zabudowy usługowej,
  - b) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy nie przekraczającej 10 % powierzchni całkowitej istniejącego budynku,
  - c) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń małej architektury; zakaz nie dotyczy wyznaczonej na rysunku planu strefy lokalizacji tymczasowej zabudowy usługowej, gdzie dopuszcza się lokalizację ogródków letnich oraz okolicznościowych straganów handlowych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązuje obsługa komunikacyjną z przyległych do terenów dróg publicznych,
  - b) obowiązuje zakaz wjazdu na tereny z wyłączeniem służb miejskich i pojazdów zaopatrzenia funkcji usługowych.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami  
**36KD-D:**

- 1) przeznaczenie terenów - tereny dróg publicznych - ulice klasy dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - do czasu realizacji docelowego układu drogowego dopuszcza się utrzymanie i remont istniejących budynków lub części budynków, z zakazem ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenów:
  - a) ulice jednojezdniowe dwukierunkowe z obustronnymi chodnikami,
  - b) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
  - c) zalecane typy skrzyżowań: zwykłe,
  - d) lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi,
  - e) szerokość w liniach rozgraniczających - według rysunku planu i poniższej tabeli:

Nr porządkowy i symbol terenu	Szerokość minimalna w liniach rozgraniczających (w metrach)
36KD-D	północno-wschodnia część ulicy Rynek Zygmunta Augusta - 13,5; południowo-wschodnia część ulicy Rynek Zygmunta Augusta - 3,5 - ulica znajduje się częściowo poza granicami planu; południowo-zachodnia część ulicy Rynek Zygmunta Augusta - 4,5 - ulica znajduje się częściowo poza granicami planu;

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której może być umieszczona ściana zewnętrzna budynku, bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, schody, pochylnia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, które mogą być usytuowane poza nią, na odległość do 1,0m dla okapów i gzymsów oraz 1,5m dla pozostałych elementów, bez prawa przekraczania linii rozgraniczających;
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym obowiązującym na danym terenie lub działce, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu a suma powierzchni stanowi nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na działce.

4) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć zwartą zabudowę, usytuowaną wzdłuż ciągów ulicznych, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu; z obowiązkiem lokalizacji budynków od strony ulic przy granicach z działkami sąsiednimi;

5) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego oraz drobnej wytwórczości i rzemiosła, wraz z obiektami i pomieszczeniami pomocniczymi, z wyłączeniem:

- a) usług które powodują uciążliwości w emisji substancji i energii,
- b) przedsięwzięć, dla których raport oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagany.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 4.1. Obowiązują linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Obowiązują linie zabudowy określone na rysunku planu.

3. Obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu, rozbudowa oraz nadbudowa obiektów istniejących z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. Dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenu lub przy dostosowaniu ich funkcji do przeznaczenia terenu, także usytuowanych całkowicie lub częściowo poza liniami zabudowy, z możliwością dokonywania ich przebudowy i remontów.

5. Obowiązuje rozbiora budynków lub części budynków znajdujących się w liniach rozgraniczających układu drogowego; do czasu realizacji rozbudowy układu drogowego dopuszcza się ich użytkowanie na dotychczasowych zasadach.

6. Dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości od 1,5m do 3,0m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej.

7. Od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

8. Ustala się poziom posadzek piwnic w budynkach mieszkalnych na rzędnej nie niższej niż 123,10m n.p.m.

9. Obowiązują następujące zasady umieszczania reklam:

- 1) zakaz umieszczania nośników reklamowych na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego takie jak kolumny, pilastry, lizeny, okna, obramowania okien i portali, przyczółki, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płycizny i dekoracje sztukatorskie, połacie dachowe;

2) maksymalna powierzchnia reklam na elewacjach budynków:

- a) usługowych i usługowo-mieszkalnych - 30% powierzchni elewacji,
- b) mieszkalnych - 10% powierzchni elewacji,
- c) pozostałych - 20% powierzchni elewacji.

10. Obowiązuje zakaz lokalizowania wolnostojących masztów antenowych.

## **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 6.1. Na części terenu objętego ustaleniami planu obowiązują wymogi strefy ochronnej konserwatorskiej "układu urbanistycznego" miasta Augustowa, wpisanego do rejestru zabytków (Nr rej. 96 z dnia 13 listopada 1980 r.). W strefie należy dążyć do tego, aby:

- 1) zachować główne elementy układu przestrzennego;
- 2) dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie: sytuacji, formy, skali, bryły, faktury, podziałów architektonicznych, nawiązując do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 3) dążyć do usunięcia obiektów dysharmonizujących.

2. Podlegają ochronie obszary wpisane do rejestru zabytków objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Park Miejski zlokalizowany na Rynku Zygmunta Augusta w Augustowie (Nr rej. 978 z dnia 6 grudnia 1993 r.) - w granicach terenu ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 81PP;
- 2) Zespół Kanału. Augustowskiego (Nr rej. A-5 z dnia 9 lutego 1979 r.), w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

3. Wskazuje się zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu i objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) dom mieszkalny zlokalizowany na Rynku Zygmunta Augusta 28 (Nr rej. A 947 z dnia 4 lutego 1993 r.);
- 2) dom mieszkalny zlokalizowany przy ul. Zyguntowskiej 20 (Nr rej. A 936 z dnia 2 listopada 1992 r.).

4. Wszelkie działania w przestrzeni chronionej oraz w obiektach chronionych wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Wskazuje się zabytki nieruchome wpisane do ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu:

- 1) dom mieszkalny przy ul. Polnej 2;
- 2) obiekt usługowy we wschodnim narożniku Rynku Zygmunta Augusta.

6. Wszelkie zamierzenia w zabytkach nieruchomych wpisanych do ewidencji zabytków wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. Ustala się obiekt chroniony kultu religijnego - kaplicę, oznaczony na rysunku planu, zlokalizowany w granicach terenu oznaczonego symbolem 69U2, podlegający ochronie ze względu na szczególne walory architektoniczne. Wszelkie zamierzenia związane z ww. obiektem wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 9.1. Podziału na działki budowlane dokonywać należy zgodnie z ustaleniami planu oraz na podstawie przepisów odrębnych. Wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez bezpośredni do niej dostęp lub przez drogę wewnętrzną, zapewnienie dojazdów, w tym dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej, zapewnienie miejsc postojowych określonych w planie, właściwego gromadzenia odpadów oraz przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się podziały geodezyjne (korekty) służące potrzebom dokonania uregulowań własnościowych i poprawie funkcjonowania nieruchomości.

4. Ustala się zasady podziału na działki budowlane zgodne z rysunkiem planu; w przypadku innego podziału na działki budowlane niż przedstawiony na rysunku planu ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej w zabudowie usługowej, mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej:

- 1) dla zabudowy wolnostojącej – 450m<sup>2</sup>,
- 2) dla zabudowy bliźniaczej – 360m<sup>2</sup>,
- 3) dla zabudowy szeregowej – 250m<sup>2</sup>.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 11.1. Obowiązuje następująca klasyfikacja układu drogowego:

1) układ podstawowy tworzą drogi klasy zbiorczej oznaczone symbolami 1 i 2 KD-Z (fragment ul. Rajgrodzkiej oraz odcinek ul. Mostowej) oraz drogi klasy lokalnej oznaczone symbolami od 3 do 15 KD-L (ul. Nadrzeczna, ul. Kwaśna, część ul. Staszica, ul. Żeglarska, część Al. Jana Pawła II, ul. Nowomiejska, część ul. Polnej, część ul. Rynek Zygmunta Augusta, ul. Zygmuntowska, ul. Malinowa, ul. Łazienna oraz ul. Wierzbna),

2) układ obsługujący tworzą drogi klasy dojazdowej, drogi wewnętrzne oraz ciągi piesze.

2. Dla dróg dojazdowych i wewnętrznych dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez wyodrębnionej jezdni i chodników oraz elementy uspokojenia ruchu.

3. Tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych oraz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Następujące ulice mogą stanowić trasy komunikacji autobusowej:

- 1) ul. Rajgrodzka oznaczona symbolem 1KD-Z;
- 2) ul. Mostowa oznaczona symbolem 2KD-Z;

- 3) ul. Nadrzeczna oznaczona symbolem 3KD-L;
- 4) ul. Kwaśna oznaczona symbolem 4KD-L;
- 5) ul. Staszica i Żeglarska oznaczone symbolem 5KD-L;
- 6) Al. Jana Pawła II oznaczona symbolem 6KD-L;
- 7) ul. Nowomiejska oznaczona symbolami 7KD-L i 8KD-L;
- 8) ul. Zygmuntowska oznaczona symbolem 9KD-L i 10KD-L;
- 9) ul. Malinowa oznaczona symbolem 11KD-L;
- 10) ul. Polna i Wierzbna oznaczone symbolami 14KD-L i 15KD-L;
- 11) ul. Nad Netą oznaczona symbolem 16KD-D;
- 12) ul. Rynek Zygmunta Augusta oznaczona symbolem 36KD-D.

5. Obowiązują minimalne wskaźniki zapewnienia ilości miejsc postojowych w granicach działki budowlanej:

- 1) dla obiektów mieszkaniowych - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) dla obiektów usługowych:
  - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu i gastronomii,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, urzędów i innych obiektów użyteczności publicznej,
  - c) 20 miejsc postojowych przypadających na 100 łóżek w obiektach zamieszkania zbiorowego,
  - d) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach oświaty, nauki i szkolnictwa.
- 6. Dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb parkingowych poprzez wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnego terenu parkowania (parkingu) dla sąsiadujących nieruchomości.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

§ 12.1. Dopuszcza się utrzymanie, remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach komunikacji publicznej.

2. Dopuszcza się utrzymanie, remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem udostępnienia jej służbom eksploatacyjnym i konserwatorskim na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 13. 1. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) obowiązuje podłączenie działek budowlanych i budynków do miejskiej sieci wodociągowej w sposób umożliwiający pobór wody, zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;
- 2) obowiązuje pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) sieć wodociagową rozdzielczą projektować należy w ciągach komunikacyjnych z zachowaniem układów pierścieniowych.

**§ 14. 1. Zasady obsługi w zakresie gospodarki ściekowej:**

- 1) obowiązuje podłączenie budynków oraz działek budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, w sposób umożliwiający odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działek.

Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych;

- 2) obowiązuje odprowadzenie ścieków do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków w Augustowie (poza obszarem opracowania planu);
- 3) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych z terenów dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej. Do czasu wybudowania miejskiej sieci dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do gruntu w granicach działki budowlanej; ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;
- 5) wszystkie zrzuty wód opadowych powinny być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
- 6) zabrania się wprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni zanieczyszczonych do gruntu;

**§ 15.1. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) obowiązuje podłączenie działek budowlanych i budynków do sieci elektroenergetycznej, w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej, w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 2) obowiązuje zasilanie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych poprzez stacje transformatorowe;
- 3) sieć elektroenergetyczna powinna być realizowana w miarę możliwości jako podziemna;
- 4) trafostacje należy lokalizować na geodezyjnie wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej;
- 5) dopuszcza się realizację obiektów trafostacji w granicach terenów funkcjonalnych.

§ 16.1. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą – budynki powinny posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania, zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub oleju niskosiarkowego.

§ 17. 1. Zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami stałymi – obowiązuje gromadzenie odpadów komunalnych w ogólnodostępnych kontenerach lub na własnej posesji zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych i systematyczne wywożenie przez wyspecjalizowane służby na składowisko odpadów wskazane przez Burmistrza Miasta Augustów lub zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki odpadami. Pozostałe odpady będą zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.1 .Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji – obowiązuje podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną.

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 19.1. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów, w tym nieruchomości przeznaczonych pod realizację inwestycji celu publicznego.

2. Dopuszcza się utrzymanie i remonty budynków usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg do czasu realizacji ustaleń planu lub wcześniejszego ich zużycia technicznego.

#### **Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**

§ 20.1. Dla nieruchomości, przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego – 1%.

2.Dla pozostałych nieruchomości – 30%.

W załączeniu:

- odbitka z mapy – 1:1000

Z up. Burmistrza  
mgr *Wioletta Wasilenko*  
INSPEKTOR



