

**UCHWAŁA NR VI/41/07**  
**RADY MIEJSKIEJ W AUGUSTOWIE**

z dnia 19 marca 2007 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów dla terenów położonych między ulicami: Kwaśną, Rajgrodzką, Wojska Polskiego i Mazurską.**

Na podstawie art.18,ust.2, pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.jedn. 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, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203; z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457; z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz. 1337); art. 15, art.20 ust.1,art. 36 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80,poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492; z 2005r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087; z 2006 r. Nr 45, poz.319, Nr225, poz. 1635) w związku z uchwałą Nr XV/123/04 Rady Miasta Augustów z dnia 27 lutego 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Augustowie uchwala,co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa” uchwalonego uchwałą Nr XVI/129/2000 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 6 marca 2000 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów dla terenów położonych między ulicami: Kwaśną, Rajgrodzką, Wojska Polskiego i Mazurską przedstawiony w treści niniejszej uchwały i na rysunku planu w skali 1:1000, obejmujący obszar około 28 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść uchwały;
- 2) załącznika Nr 1 - rysunek planu na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000, (do publikacji rysunek został zmniejszony);
- 3) załącznika Nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznika Nr 3 - sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Miasta Augustów.

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

- 1) opracowania ekofizjograficznego;
- 2) prognozy oddziaływania na środowisko;
- 3) prognozy skutków finansowych;
- 4) infrastruktury technicznej terenu;
- 5) dokumentacji formalno-prawnej.

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

- 1) granica opracowania planu;
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej.

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

- 1) linie podziału wewnętrznego terenów o jednorodnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania;
- 2) projektowany przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji.

3. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną, poza którą zakazuje się lokalizowania budynków kubaturowych;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe, uzupełniające je i wzbogacające;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym;
- 6) działce - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z ustaleń niniejszej uchwały lub przepisów odrębnych;
- 7) budynku do adaptacji – należy przez to rozumieć, zachowanie istniejącego użytkowania lub 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;
- 8) usługach nieuciążliwych są to usługi, których uciążliwość określona na podstawie obowiązujących przepisów nie wykracza poza granice działki inwestora;
- 9) zabudowie usługowej, usługach – należy przez to rozumieć obiekty służące zaspakajaniu potrzeb ludności, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki inwestora;

- 10) wysokości zabudowy – oznacza wysokość w rozumieniu prawa budowlanego (maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych budynku wraz z poddaszem użytkowym), liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku (np. kalenicy);
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki pokrytą trwałą roślinnością, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim lub nad nim, nie stanowiące nawierzchni dojazdów i dojść pieszych. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym trawniki, zadrzewienia, sady, ogrody warzywne, zbiorniki wodne powierzchniowe;
- 12) powierzchni zabudowanej działki – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkiem lub budynkami.

§ 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 mieszkaniowej wielorodzinnej, szeregowej i mieszkaniowo-usługowej.	6MWU, 15 MWU, 17MWU.
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych	1MNU, 4MNU, 8MNU, 18MNU, 21MNU, 26MNU, 27MNU
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2MN, 5MN, 7MN, 9MN, 14MN, 16MN, 19MN, 20MN, 22MN, 24MN, 25MN, 28MN
Teren usług oświaty	3 UO
Teren usług produkcyjno-magazynowo-składowych	10 UP
Teren zabudowy usługowej lub handlowej z dopuszczeniem nieuciążliwego rzemiosła	11U, 29U
Teren obsługi komunikacji	12 UK
Teren usług handlu z dopuszczeniem budownictwa mieszkalno-usługowego	23 UH/MNU
Teren parkingu ogólnodostępnego	13 KPX
Teren drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego	01 KGP
Teren drogi publicznej w ciągu drogi zbiorczej	02 KZ
Teren dróg publicznych klasy dróg lokalnych	03KL, 04KL, 05KL, 06KL,
Teren dróg publicznych klasy dróg dojazdowych	07KD, 08KD, 09KD, 10KD, 11KD, 12KD, 13KD, 14KD
Tereny ciągu pieszo-jezdnego	15KJ, 16KJ
Teren drogi wewnętrznej	17 KDW
Teren obiektów i urządzeń technicznych	30 EI

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

- 1) zagospodarowanie terenów następuje na rzecz funkcji podstawowych określonych w §5 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 łącznej powierzchni 40% 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) na całym terenie objętym ustaleniami planu, jako zadanie nadrzędne ochrony środowiska, ustala się obowiązek uzbrojenia całego inwestowanego terenu w sieć wodociagową i kanalizacyjną. Budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę należy realizować jednocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej;
- 2) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych;
- 3) 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) zielen izolacyjna od drogi głównej ruchu przyspieszonego winna zabezpieczać skuteczność jej działania w ciągu całego roku poprzez udział gatunków zimnozielonych oraz kompozycje wielopiętrowe;
- 4) cały obszar wyłącza się z lokalizacji stacji telefonii komórkowej;
- 5) ustala się zakaz lokalizowania nowych przedsięwzięć wymagających sporządzania raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko określonych w przepisach o ochronie środowiska oprócz istniejącego terenu 12UK;
- 6) 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;
- 7) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem ustala się zakaz lokalizacji obiektów emitujących ponadnormatywne zanieczyszczenia do atmosfery;

- 8) ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;
- 9) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu oraz nie dopuszczać do wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 10) wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również przekształcenia mogące naruszyć spływ wody i istniejące odwodnienia melioracyjne wymagają uzgodnienia z zarządcą tych sieci lub jednostką administrującą.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zachodnio – północna część pierzei ul. Wojska Polskiego jest częścią układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków b. woj. suwalskiego pod nr 96 (strefa ochrony konserwatorskiej), w której należy dążyć do:
  - a) zachowania głównych elementów układu przestrzennego,
  - b) nawiązania do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - c) zachowania proporcji wysokościowych zabudowy,
  - d) bezwzględnego zachowania historycznego przebiegu ulic oraz utrzymania wykształconej historycznie linii zabudowy;
- 2) budynek główny przy ul. Wojska Polskiego nr 14 – wpisany do rejestru zabytków pod nr rej. 581. Obowiązuje bezwzględny zakaz rozbiórki zabytków wpisanych do rejestru;
- 3) wszystkie prace przy zabytkach wpisanych do rejestru i w ich otoczeniu oraz inne działania określone w art. 36 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568), wymagają uzyskania pozwolenia Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Kierownika Delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Suwałkach);
- 4) pojedyncze obiekty architektoniczne posiadające cechy zabudowy regionalnej o wartościach zabytkowych, takie jak:
  - a) budynek mieszkalny przy ul. Wojska Polskiego nr 42 i 12A,
  - b) oficyna (ustawiona w głębi działki) przy ul. Wojska Polskiego 14A,
  - c) budynki mieszkalne przy ul. Rajgrodzkiej nr 15 i 17,
  - d) budynki mieszkalne przy ul. Młodości nr 8 i 8A,
  - e) winny być wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie zmiany w w/w historycznych obiektach należy konsultować z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (Kierownikiem Delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Suwałkach);
- 5) 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.

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

- 1) w liniach rozgraniczających dróg (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) obiekty usług komunikacyjnych,
  - d) obiekty obsługi technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic publicznych;
- 4) w zagospodarowaniu wszystkich terenów publicznych należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 10. Ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 6 MWU, 15 MWU, 17 MWU:

- 1) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia 6 MWU, 15 MWU i 17 MWU przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, szeregowej i mieszkaniowo- usługowej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 6 MWU, 15 MWU i 17 MWU ustala się następujące warunki, zasady i standardy zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość nowoprojektowanych obiektów do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 12,0m z tolerancją wysokości 10%, z możliwością podpiwniczenia, poziom rzędnej parteru w żadnym miejscu wokół budynku nie może być więcej niż 60 cm nad poziomem terenu,
  - c) zakaz realizacji zejść do kondygnacji podziemnej od strony dróg publicznych,
  - d) możliwość realizacji funkcji usługowej w głównej bryle budynku,
  - e) architekturę budynków należy realizować indywidualnie przy zaleceniu kształtowania zabudowy w nawiązaniu do architektury regionalnej i lokalnych tradycji: dach dwuspadowy o kącie nachylenia  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
  - f) istniejącą zabudowę adaptuje się z możliwością kształtowania zabudowy jak dla nowych budynków,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla jednej działki nie niższa niż 20%,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy na jednej działce do 60 %,
  - i) w ramach działki należy zabezpieczyć miejsca parkingowe niezbędne do obsługi terenu,

j) ewentualne ogrodzenie terenu od strony dróg (ulic) publicznych musi być ażurowe z prześwitami w 75 % powierzchni i wysokości maksymalnej 1,50m.

§ 11. Ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów 1 MNU, 4MNU, 8 MNU, 18MNU, 21 MNU, 26MNU, 27 MNU.

- 1) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia 1 MNU, 4MNU, 8 MNU, 18MNU, 21 MNU 26 MNU, 27 MNU przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia wymienionych w pkt.1, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej od dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) na terenie oznaczonym 1MNU dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno-usługowy, a w przypadku innego podziału terenu dopuszcza się realizację budynków zbliżniaczonych na granicy projektowanego podziału na działki budowlane,
  - c) na terenach oznaczonych 4MNU, 8 MNU, 18MNU, 21 MNU 26 MNU, 27 MNU wyznaczonej działce dopuszcza się lokalizowanie obiektu mieszkalnego i usługowego lub budynku mieszkalno –usługowego,
  - d) wysokość nowopowstających budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) i wysokości do 12,0m z tolerancją do 5%, wysokość podpiwniczenia do 60 cm ponad poziomem terenu,
  - e) maksymalna wysokość wolnostojącego budynku usługowego - mierzona od poziomu terenu do kalenicy dachu do 7,0 m,
  - f) zakaz realizacji budynków mieszkalnych parterowych z dachami: płaskimi, kopertowymi, wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci poniżej 35<sup>0</sup>,
  - g) dostosowanie bryły budynku mieszkalnego do architektury regionalnej i lokalnej tradycji – dachy budynków w układzie kalenicowym do ulic, strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia 35<sup>0</sup>- 45<sup>0</sup>,
  - h) istniejące budynki adaptuje się z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych,
  - i) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o funkcji towarzyszącej, takich jak: garaż, budynek gospodarczy lub budynek o połączonych funkcjach, zlokalizowany poza funkcją mieszkaniową, budynek jednokondygnacyjny, bez poddasza użytkowego, o wysokości maksymalnej do 5,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
  - j) dopuszcza się sytuowanie obiektów wymienionych w ppkt. i) na granicy działki przylegającej oraz w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy działki budowlanej lecz nie mniejszej niż 1,50m od tej granicy,
  - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na jednej działce budowlanej:
    - 40% - na terenach oznaczonych symbolem 1 MNU,
    - 30 % - na terenach oznaczonych 4MNU, 8 MNU, 18MNU, 21 MNU, 26 MNU, 27 MNU,

l) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej:

- do 40 % na terenach oznaczonych symbolem 1 MNU,
- do 50 % na terenach oznaczonych 4MNU, 8 MNU, 18MNU, 21MNU, 26 MNU, 27 MNU,

m) w ramach działki należy przewidzieć wg. potrzeb miejsca postojowe oraz dojścia, dojazdy, ogrodzenia i małą architekturę,

n) ogrodzenie działki od strony dróg publicznych musi być wykonane jako ażurowe z prześwitami w 75% powierzchni i wysokości maksymalnej do 1,50m.

§ 12. Ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem 2MN, 5MN, 7 MN, 9MN, 14MN, 16MN, 19MN, 20MN, 22MN, 24 MN, 25MN, 28MN:

1) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia 2MN, 5MN, 7 MN, 9MN, 14MN, 16MN, 19MN, 20MN, 22MN, 24 MN, 25MN, 28MN przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach oznaczonych w pkt 1 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

b) nowoprojektowane oraz przebudowywane i modernizowane budynki mieszkalne winny posiadać dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) o wysokości nie przekraczającej 10,0m od projektowanego lub urządzonego terenu,

c) dopuszcza się realizację lub przebudowę budynku o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) posiadających funkcję usługową jako wbudowaną w zabudowę mieszkaniową pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku oraz wysokości całkowitej budynku nie przekraczającego 11,0m od poziomu terenu,

d) dopuszcza się poza funkcją podstawową realizację wolnostojącego budynku o funkcji usługowej dla działek posiadających powierzchnię ponad 600m<sup>2</sup> pod warunkiem spełnienia wymagań podanych w ppkt. k), l) oraz kształtowania zabudowy na warunkach podanych w § 11 pkt.2 lit. e),

e) na terenie oznaczonym symbolem 25 MN dopuszcza się realizację budynków zbliżniaczonych na granicy działki budowlanej lub zabudowę szeregową,

f) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegających do siebie:

- wysokość gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy sąsiedniej,
- połączenie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połączenie budynku sąsiedniego,

g) na wydzielonej działce budowlanej dopuszcza się sytuowanie jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego o powierzchni nie przekraczającej 50,0m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,

h) budynki garażowe, gospodarcze lub gospodarczo – garażowe - jednokondygnacyjne, bez poddasza użytkowego o wysokości nie przekraczającej 5,0 m,



- i) dachy budynków mieszkalnych strome, dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci  $35^{\circ} - 45^{\circ}$ , najdłuższe kalenice dachów budynków mieszkalnych winny być równoległe w stosunku do osi ulicy lub ukierunkowane zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku dachu wielospadowego kierunek kalenicy obowiązuje dla dominującej części budynku, na działce nr geod. 2193/2 dopuszcza się sytuowanie kalenicy budynku mieszkalnego prostopadle do osi ulicy 03KL,
- j) dopuszcza się sytuowanie budynków wymienionych w ppkt.g) na granicy działki przylegającej oraz w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy działki budowlanej lecz nie mniejszej niż 1,50m od tej granicy, dachy budynków o kącie nachylenia połaci od  $20^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
- k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej winna wynosić 50 % powierzchni całkowitej działki,
- l) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 30%,
- m) ogrodzenie działki od strony dróg publicznych musi być wykonane jako ażurowe z prześwitami w 75% powierzchni i wysokości maksymalnej do 1,50m.

§ 13. Ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 3 UO:

- 1) teren oznaczony symbolem przeznaczenia 3UO przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy usług oświaty;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 3UO ustala się następujące warunki, zasady i standardy zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) adaptuje się teren istniejących usług oświaty,
  - b) dopuszcza się uzupełnienie terenu budynkami lub urządzeniami o funkcji podstawowej przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej minimum 60%,
  - c) w ramach działki winny być zabezpieczone miejsca parkingowe dla samochodów wg wskaźnika wymienionego § 14 pkt.1 niniejszej uchwały.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 10 UP:

- 1) teren oznaczony symbolem przeznaczenia 10 UP przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy usług produkcyjno - magazynowo- składowych;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 10 UP ustala się następujące warunki, zasady i standardy zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dla noworealizowanych oraz przebudowywanych obiektów ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodną z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się zmianę przeznaczenia istniejących budynków lub ich części przy zachowaniu warunku nieuciążliwości dla terenów przyległych,
  - c) architekturę nowych budynków usług należy kształtować indywidualnie,
  - d) budynki projektowane o maksymalnej liczbie kondygnacji naziemnych -3 i wysokości 12,0 m z tolerancją do 10%,

- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna jednej działki - 30 %,
- f) w ramach działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe na samochody, przyjmując wskaźniki podane w § 23 pkt.1.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem 11U, 29 U:

- 1) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia 11U, 29 U przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy usługowej lub handlowej z dopuszczeniem nieuciążliwego rzemiosła;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 11U, 29 U ustala się następujące warunki, zasady i standardy zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dla noworealizowanych oraz dobudowywanych obiektów ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodną z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynku o funkcji podstawowej o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) architekturę nowych budynków usług należy kształtować indywidualnie,
  - d) budynki projektowane do trzech kondygnacji nadziemnych i wysokości do 12,0 m,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu - 30 %,
  - f) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działce nr 1953 adaptuje się z możliwością włączenia terenu do funkcji podstawowej,
  - g) istniejące wjazdy na działki z ulicy Mazurskiej adaptuje się, zmiana istniejących wjazdów wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi,
  - h) wszystkie obiekty usługowe winny być dostosowane do użytkowania przez osoby niepełnosprawne,
  - i) w ramach działki należy zabezpieczyć wg. potrzeb miejsca postojowe dla samochodów.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 12 UK:

- 1) teren oznaczony symbolem przeznaczenia 12 UK obsługi usług komunikacji, przeznacza się na utrzymanie funkcji związanej z dystrybucją paliwa samochodowego;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ustala się następujące warunki:
  - a) adaptuje się teren istniejącej stacji paliw,
  - b) dopuszcza się zmianę funkcji terenu na usługi nieuciążliwe przy zachowaniu minimum 30 % terenu biologicznie czynnego.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 23 UH/MNU:

- 1) teren oznaczony symbolem przeznaczenia 23 UH/MNU przeznacza się na realizację usług handlowych;

2) na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 23 UH/MNU ustala się następujące warunki, zasady i standardy zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) w ramach terenu dopuszcza się budowę jednego obiektu usługowo- handlowego o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup> usytuowanego w głębi działki,
- b) od strony ul. Wojska Polskiego dopuszcza się realizację budownictwa mieszkalno-usługowego zlokalizowanego w pierzei ul. Wojska Polskiego na zasadach kształtowania zabudowy podanej w § 11 pkt 2 lit d,
- c) wysokość budynku usługowo- handlowego do trzech kondygnacji nadziemnych i wysokości całkowitej do 12,0m od istniejącego poziomu terenu,
- d) budynek usługowo-handlowy należy realizować indywidualnie, dachy o pochyleniu, formie i kolorze dostosowanym do funkcji budynku,
- e) w ramach działki należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów wg. wskaźników wymienionych w § 23 pkt 1,
- f) ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego na minimum 30% w stosunku do powierzchni terenu.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 13 KPX.:

- 1) teren oznaczony symbolem przeznaczenia 13 KPX przeznacza się pod parking dla samochodów osobowych;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 13 KPX ustala się następujące warunki, zasady i standardy zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) łączna ilość miejsc parkingowych nie może przekroczyć 250 stanowisk dla samochodów osobowych,
  - b) dojazd do działki od strony ulicy Wojska Polskiego,
  - c) 10% terenu przeznacza się pod zieleń biologicznie czynną w formie trawników, zadrzewień i zakrzaczeń od strony ulicy Wojska Polskiego,
  - d) odprowadzenie wód opadowych z projektowanego parkingu do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 30 EI:

- 1) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia 30 EI przeznacza się na realizację i utrzymanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 30 EI ustala się następujące warunki, zasady i standardy zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) na wyznaczonych terenach mogą być realizowane:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - adaptuje się istniejące stacje transformatorowe z możliwością ich przebudowy,
    - obiekty i usługi związane z obsługą techniczną osiedla.

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

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 max. 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,
- g) uwzględnić system alarmowania i powiadamiania mieszkańców (w wypadku zagrożenia) poprzez syreny alarmowe. Promień słyszalności syreny zakłada się do 300m,
- h) 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 umożliwiającej dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczych straży pożarnej.

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

- 1) na terenie objętym niniejszym planem nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia procedury i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) tereny zainwestowane oraz przeznaczone do zagospodarowania mogą być dzielone na działki budowlane według następujących warunków:

- a) zniesienia współwłasności terenów z zapewnieniem dostępności komunikacyjnej,
- b) działka pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
- c) działka pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup>,
- d) działka pod zabudowę mieszkalno-usługową nie mniejsza niż 600,0 m<sup>2</sup>,
- e) działki pod zabudowę usługową – nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- f) działki usług produkcyjno-magazynowo-składowych – nie mniejsze niż 2500 m<sup>2</sup>,
- g) front nowowydzielanej działki pod zabudowę wolnostojącą mieszkaniową nie może być mniejszy niż 19,0m, a dla zabudowy bliźniaczej 12,0 - 15,0 m;

3) dopuszcza się łączenie działek budowlanych.

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

- 1) ustala się obowiązek do zachowania istniejących urządzeń wodno – melioracyjnych: rowów oraz sieci drenarskiej (rurociagi podziemne, studzienki i wyloty drenarskie). Wszelkie zmiany kolidujące z projektowaną zabudową winny być przebudowane w uzgodnieniu z zarządcą tych sieci;
- 2) budynki lokalizowane na terenach o nierozpoznanym poziomie wód gruntowych winny posiadać badania gruntowe terenu.

§ 23. 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./1000m<sup>2</sup> powierzchni usług,
  - c) dla szkół – 30 miejsc post./100 zatrudnionych;
- 2) obowiązuje klasyfikacja dróg, przebieg i szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnych z ustaleniami:
  - a) droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem 01KGP:
    - linie rozgraniczające drogi w pasie o szerokości 30,0 m tj. po 15,0m w stosunku do osi istniejącej jezdni, z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi,
    - tereny projektowanej zabudowy przy drodze oznaczonej KGP obsługiwane winne być przez ulice dojazdowe do tych posesji,
    - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 30,0m od istniejącej krawędzi jezdni,
  - b) droga (ulica) publiczna w ciągu drogi zbiorczej, oznaczona symbolem 02KZ:

- szerokość linii rozgraniczających, zgodna z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 20,0 m,
  - wzdłuż pasa jezdni należy wykonać chodniki dla pieszych,
  - w pasie linii rozgraniczającej dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych w zatokach parkingowych przy jezdni, w układzie parkowania równoległym do osi ulicy,
- c) drogi publiczne klasy ulic lokalnych oznaczone symbolami 03KL, 04KL, 05KL, 06KL:
- szerokość w liniach rozgraniczających 16,0- 14,0m, w miejscach lokalizacji zatok parkingowych minimum 20,0m, szerokość jezdni nie mniejsza niż 6,0m,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodna z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 8,0m od krawędzi jezdni,
  - jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu po jednym w każdym kierunku,
  - wzdłuż pasa drogowego należy wykonać chodniki dla pieszych lub ciąg pieszo – rowerowy,
  - drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej,
- d) drogi publiczne klasy ulic dojazdowych oznaczone symbolami 07KD, 08KD 09KD, 10KD, 11KD, 12KD, 13KD, 14 KD:
- szerokość w liniach rozgraniczających 15,0-10,0 m zgodna z rysunkiem planu,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodna z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 6,0m od krawędzi jezdni,
  - jedna jezdnia z jednym lub dwoma pasami ruchu i chodnikami dla pieszych,
  - ulice dojazdowe zakończone placem manewrowym o wymiarach minimalnych 20,0m x 15,0m,
- e) ciągi pieszo – jezdnie oznaczone na rysunku planu symbolem 15 KJ i 16 KJ:
- szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8,0m - 7,0m,
  - zakłada się ruch jednokierunkowy z wydzielonym pasem dla pieszych,
- f) droga wewnętrzna oznaczona symbolem 17 KDW:
- szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m zakończona placem nawrotowym o wymiarach 12,50m x 12,50m,
  - dopuszcza się realizację drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 3) na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 4) sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności w liniach rozgraniczających dróg publicznych. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu;
- 5) 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 rozdzielczą, miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
  - c) wody opadowe z terenów usługowych, dróg, placów utwardzonych i parkingów winny być zbierane siecią kanalizacji deszczowej,
  - d) wszystkie zrzuty wód opadowych powinny 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;
- 6) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
- wszystkie budynki – winny być podłączone do miejskiej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;
- 7) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym do obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
  - b) zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących linii napowietrznych 15kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowaną stację transformatorową (st.T-2),
  - c) nowe lub modernizowane sieci elektroenergetyczne powinny być realizowane w miarę możliwości jako podziemne;
- 8) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną:
- 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;
- 9) w zakresie telekomunikacji:
- a) zachowuje się istniejącą kablową sieć telekomunikacyjną,
  - b) noworealizowane rozdzielnie i centrale telefoniczne winny być wbudowane w bryły budynków podstawowych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) wszystkie odpady gromadzone na terenach funkcjonalnych w granicach planu muszą być wywożone i składowane na składowisku odpadów komunalnych,

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

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

- 1) tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;
- 2) teren objęty planem posiada zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych uzyskaną przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa, który utracił moc obowiązywania na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

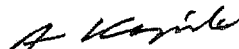
- 1) dla terenów oznaczonych KZ, KL, KD, KJ, KDW, UO, EI w wysokości 1 % (słownie: jeden procent),
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Augustowa.

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

**Przewodniczący**

**Rady Miejskiej w Augustowie**



**/Andrzej Kurczyński/**