

**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, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, 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, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, 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:

- 1) ustaleń stanowiących treść uchwały;
- 2) rysunku planu na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały (do publikacji rysunek został zmniejszony);
- 3) sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiącego załącznik Nr 2;
- 4) 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:

- 1) opracowanie ekofizjologiczne;
- 2) prognoza oddziaływania na środowisko;
- 3) prognoza skutków finansowych;
- 4) infrastruktura techniczna;
- 5) dokumentacja formalno – prawna.

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

- 1) granica opracowania planu;
- 2) symbole przeznaczenia terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania (ściśle określone i orientacyjne);
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) 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.

3. 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię sytuowania obiektu kubaturowego o funkcji podstawowej na wyznaczonej działce;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną, poza którą zakazuje się lokalizowania budynków kubaturowych;
- 4) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe terenów o określonym przeznaczeniu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) wysokość zabudowy – oznacza wysokość w rozumieniu prawa budowlanego (ilość kondygnacji nadziemnych budynku wraz z poddaszem użytkowym);
- 9) 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;

- 10) 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;
- 11) wjazd na działkę – określa ulica (droga), z której można projektować wjazd na posesję;
- 12) 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 doleśień	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-jezdnich	KDJ
Tereny istniejących i projektowanych lokalizacji urządzeń i obiektów elektroenergetycznych.	EI, EE

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

- 1) zagospodarowanie terenów następuje na rzecz funkcji podstawowych i dopuszczalnych określonych w § 5 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 teren opracowania położony w strefie uzdrowiskowej B. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 2) cały obszar wyłącza się z lokalizacji stacji telefonii komórkowej;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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);
- 6) ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;
- 7) w zakresie wód powierzchniowych i gruntowych ustala się obowiązek odprowadzania nadmiaru wód i ścieków deszczowych spływających z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) 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) zieleni izolacyjna od drogi wojewódzkiej winna zabezpieczać skuteczność jej działania w ciągu całego roku poprzez udział gatunków zimnozielonych oraz kompozycje wielopiętrowe;
- 11) 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° – 45°, 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) w 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.

§ 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:

- 1) w zakresie funkcji:

- a) przeznaczenie podstawowe – funkcja mieszkaniowo – usługowa,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, budowle i urządzenia wymagające zgłoszeń – dopuszczone ustawą „Prawo budowlane”;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
- a) wniesione na rysunku planu granice poszczególnych działek traktować należy jako zasadę podziału, która może ulec zmianom  $\pm 5,0$  m w opracowanych projektach podziału,
  - b) dopuszcza się łączne zagospodarowanie kilku działek przez jednego inwestora,
  - c) 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,
  - d) dopuszcza się, poza budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi, sytuowanie budynków wymienionych w ppkt c) na granicy działki przylegającej oraz w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej lecz nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy,
  - e) nakazuje się zachowanie minimum 50 % powierzchni działki jako zieleni biologicznie czynnej,
  - f) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami podanymi w § 14 ust. 1,
  - g) od strony drogi wojewódzkiej, oznaczonej KZ1 należy wprowadzić minimum 5,0 m pas zieleni izolacyjnej;

3) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ujętymi w § 14 ust. 2,
- b) wysokość nowoprojektowanych obiektów mieszkalnych i mieszkalno - usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) o wysokości 12,0 m od projektowanego lub urządzonego poziomu terenu, z tolerancją wysokości do 5 %,
- c) dachy budynków strome, dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci  $30^\circ - 45^\circ$ , kalenica dachu głównego równoległa do osi ulicy dojazdowej, dach budynku lokalizowanego na granicy działki - jednospadowy,
- d) dla obiektów gospodarczych, garażowych lub usług wolnostojących:
  - maksymalna wysokość 7,0 m 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,
- e) 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:

1) w zakresie funkcji:

- a) przeznaczenie podstawowe – funkcja mieszkaniowa,

- b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:

- a) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu,
- b) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- c) 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:

1) w zakresie funkcji:

- a) przeznaczenie podstawowe – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
- b) przeznaczenie dopuszczalne – funkcja usługowa nieuciążliwa, budowle i urządzenia wymagające zgłoszeń - dopuszczone ustawą Prawo budowlane;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

- a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ujętymi w § 14 ust. 2,
- b) nakaz przeznaczenia minimum 50 % powierzchni biologicznie czynnej,
- c) 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,
- d) dopuszcza się sytuowanie budynków wymienionych w ppkt c) na granicy działki przylegającej oraz w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej lecz nie mniejszej niż 1,50 m od tej granicy;

3) ustala się następujące standardy zabudowy:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę: prowadzenie wszelkich robót budowlanych (w rozumieniu odpowiednich przepisów prawa budowlanego) wymaga stosowania zasad określonych poniżej w ppkt. b, c, d,
- b) wysokość nowoprojektowanych obiektów mieszkalnych do dwu kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) i wysokości nie przekraczającej 11,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
- c) dachy strome, dwu – lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 35° – 45°, z kalenicą dachu głównego równoległą do osi drogi dojazdowej,
- d) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego – maksymalnie 80 cm w jego najwyższym punkcie obrysu budynku przyjęty od projektowanego lub urządzonego terenu,
- e) 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 zlokalizowanego na granicy działki - jednospadowy,
- f) budynki wolnostojące winne być kształtowane w nawiązaniu do architektury i materiałów wykończeniowych zabudowy mieszkalnej,
- g) 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:

1) w zakresie funkcji:

- a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowo – handlowa,
- b) przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkaniowa w drugiej i trzeciej kondygnacji budynku;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego na minimum 20 % w stosunku do powierzchni terenu,
- c) zakaz realizacji grodzienia terenu,
- d) w ramach działki należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów wg. wskaźników wymienionych w § 14 ust. 1;

3) ustala się następujące standardy zabudowy:

- a) w ramach terenu dopuszcza się budowę jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 1000 mkw,
- b) wysokość budynku do 3 kondygnacji naziemnych,
- c) ze względu na ekspozycję terenu nakazuje się szczególnie staranne kształtowanie architektury nowego obiektu,
- d) nachylenie połaci dachowych kształtowane indywidualnie.

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

1) w zakresie funkcji:

- a) przeznaczenie podstawowe – usługi związane z obsługą ruchu komunikacyjnego,
- b) przeznaczenie dopuszczalne - usługi rzemieślnicze, transportowe,
- c) zakaz funkcji mieszkaniowej;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nakaz przeznaczenia minimum 30 % powierzchni terenu pod zieleń biologicznie czynną,
- c) wjazd na teren działki - od strony ulicy oznaczonej symbolem KZ2,
- d) w ramach działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów zgodnie ze wskaźnikami wymienionymi w § 14 ust. 1;

3) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) budynek lub budynki kształtowane indywidualnie zgodnie z przeznaczeniem terenu,



- b) wysokość zabudowy do dwu kondygnacji naziemnych i wysokości nie przekraczającej 7,0 m od projektowanego poziomu terenu w ramach zabudowy dopuszcza się budowle 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:

- 1) funkcja terenu - usługi publiczne i komercyjne oraz nieuciążliwe rzemiosło usługowe i produkcyjne;
- 2) prowadzona działalność usługowa winna być związana z obsługą mieszkańców osiedli i terenów sąsiadujących;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) linie podziałów wewnętrznych nieruchomości nie są obligatoryjne, ze względu na nieznane potrzeby przyszłych inwestorów, przy ustaleniach minimalnej wielkości działki wymienionej w § 12 pkt 2,
  - c) nakaz przeznaczenia minimum 40 % powierzchni nieruchomości pod zielen biologicznie czynną,
  - d) w ramach nieruchomości należy zabezpieczyć miejsca parkingowe dla interesantów i pracowników;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowa usługowa od strony ulicy Glinki winna wyróżniać się wysokimi walorami formy architektonicznej oraz dobrą jakością materiałów wykończeniowych,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) i wysokości do 12,0 m z dopuszczalną tolerancją wysokości do 5 %,
  - c) dachy strome, dwu – lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 350 – 450 .

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

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) przeznaczenie podstawowe - istniejący teren obiektów produkcyjno - rolniczych,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – zmiana istniejącego przeznaczenia na teren usług nieuciążliwych, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki jak dla terenu usług, określonych w § 12 pkt 2;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) utrzymanie w stanie obecnym lub przywracanie powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów zgodnie z funkcją podstawową lub dopuszczalną.

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

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) zieleń leśna wraz z dolesieniem,
  - b) dopuszcza się możliwość przeznaczenia terenu pod park leśny;
- 2) w zakresie zagospodarowania:
  - a) zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,
  - b) właściciele lasów są obowiązani do trwałego utrzymania lasów i zapewnienia ciągłości ich użytkowania,
  - c) 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:

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

11. 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.

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:

- 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:

- 1) 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 **E1, EE** ustala się następujące zasady zabudowy i agospodarowania terenu:

- 1) w zakresie funkcji – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;
- 2) na wyznaczonym terenie mogą być realizowane transformatorowe stacje elektroenergetyczne z zachowaniem warunków:
  - a) lokalizacja stacji może wynikać z postanowień niniejszej uchwały lub warunków technicznych dostawcy,
  - b) lokalizacja stacji musi być wyznaczona w projekcie zagospodarowania terenu, stanowiącym załącznik do pozwolenia na budowę, z określeniem podziału terenu oraz zasad obsługi komunikacyjnej;
- 3) 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:

- 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 800 m,
  - 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 300 m,
  - 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 umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczych straży pożarnej.

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

- 1) dopuszcza się korygujące podziały działek służące polepszeniu funkcjonalności zagospodarowania działek przy zachowaniu minimalnych powierzchni podanych w pkt 2;
- 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 mkw,
  - c) działka pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą nie mniejsza niż 400 mkw,
  - d) działki pod zabudowę mieszkalno - usługową nie mniej niż 1500 mkw,
  - e) działki pod zabudowę usługową – nie mniejsze niż 1200 mkw;
- 3) 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:

- 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/1000m<sup>2</sup> powierzchni usług;
- 2) obowiązuje klasyfikacja dróg (ulic), przebieg i szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu:
- a) 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 20,0m od krawędzi jezdni,
    - adaptuje się istniejące przepusty i rowy odwadniające drogę oraz dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
  - b) 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 – 15,0 m od osi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu,
    - wzdłuż pasa jezdni należy wykonać chodniki dla pieszych,
    - w pasie linii rozgraniczających dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
  - c) drogi publiczne klasy dróg (ulic) lokalnych oznaczonych symbolem KL1 i KL2:
    - 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,
  - d) drogi publiczne klasy ulic dojazdowych oznaczonych symbolem KD:
    - 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, z wykluczeniem zabudowy płomibowej przy ul. Wrzosowej,
  - e) drogi pieszo - jezdnie 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;
- 3) układ jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań pokazane na rysunku planu nie są obowiązujące i wymagają uściślenia w rozwiązaniach technicznych na etapie projektu budowlanego;
- 4) na terenach w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej. W uzasadnionych wypadkach dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej przez inne tereny, z uwzględnieniem prawa własności i praw użytkowników nieruchomości;

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 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;

6) 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;

7) 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 wnetrzowych (T-7, T-8, T-9 i T-Borki III),
  - dwóch projektowanych stacji napowietrznych (T-11, T-12),
- c) linię napowietrzną 15 KV przechodzącą przez teren opracowania przeznacza się do demontażu,
- d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców projektować należy liniami niskiego napięcia kablowymi i wg. potrzeb napowietrznymi,
- e) wszystkie tereny przeznaczone na cele publiczne muszą posiadać oświetlenie;

8) 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;

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) 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.

§ 15. 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.

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

- 1) 1,1640 ha gruntów rolnych pochodzenia organicznego sklasyfikowanych jako łąka kl. IV;
- 2) 0,9815 ha gruntów rolnych pochodzenia organicznego sklasyfikowanych jako łąka kl. V;
- 3) 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 2005 r.

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) 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  
  
Andrzej Kurczyński