

UCHWAŁA NR XXXII/304/06
RADY MIEJSKIEJ W AUGUSTOWIE

z dnia 2 lutego 2006 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów terenów obejmujących część dzielnicy Zarzecze, ograniczonych istniejącym cmentarzem, ulicą Mostową, rzeką Netta, jeziorem Necko.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 116 poz. 1203; z 2005r Nr 172 poz. 1441) oraz art. 20 ust.1, art. 27 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492; z 2005r Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087) w związku z uchwałą Nr XXIV/240/05 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 14 marca 2005 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów terenów obejmujących część dzielnicy Zarzecze, ograniczonych istniejącym cmentarzem, ulicą Mostową, rzeką Netta, jeziorem Necko oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Augustów zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Augustów Nr XVI/129/2000 z dnia 6 marca 2000 r., Rada Miejska w Augustowie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ 1

Zakres obowiązywania planu i ustalenia dotyczące zasad konstrukcji planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów terenów obejmujących część dzielnicy Zarzecze, ograniczonych istniejącym cmentarzem, ulicą Mostową, rzeką Netta, jeziorem Necko uchwalonego uchwałą Rady Miasta Augustów Nr XXXVIII/357/02 z dnia 23 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów terenów obejmujących część dzielnicy Zarzecze, ograniczonych istniejącym cmentarzem, ulicą Mostową, rzeką Netta, jeziorem Necko (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego Nr 56 z dnia 30 października 2002r., poz.1258), w odniesieniu do terenu położonego przy ul. Zdrojowej, stanowiącego kompleks zabudowy hotelowej.

2. Zmiana dotyczy terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust.1, symbolem przeznaczenia ZH-1 i obejmuje część działek nr 4-332, 4-5003/3 i 4-5003/4.

3. Obszar objęty zmianą planu wynosi 1,14 ha.

4. Granica zmiany planu została określona na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część tekstu uchwały, są:

1) rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1;

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem, stanowiący załącznik nr 3.

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

- 1) granica zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu cyfrowo – literowy określający funkcje terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenie graficzne mające charakter informacyjny:

- 1) przeznaczenie terenów położonych poza granicą zmiany planu.

§ 4. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy lub komunikację;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy wraz z wszelkimi jej elementami za wyjątkiem obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów obsługi technicznej;
- 3) **objektach obsługi technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni miejskiej, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
- 4) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane dla terenu oznaczonego symbolem terenu, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimum 70% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane dla terenu oznaczonego symbolem terenu, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 30% udziału powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce; w przypadku wskazania więcej niż jednego przeznaczenia uzupełniającego można realizować wszystkie przeznaczenia w dowolnych proporcjach lub jedno z wymienionych;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy lub teren komunikacji, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;

7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują żadnej uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany;

8) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków.

2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu;
- 2) ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonego dodatkowo symbolem terenu.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 6. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu na ZH – tereny zabudowy hotelowej.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 8. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu, gdzie nowa zabudowa winna być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

§ 9. 1. Odnosnie istniejącej zabudowy dopuszcza się:

- 1) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) prace prowadzące do dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków;
- 4) zmianę konstrukcji dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Dla adaptowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych, przebudowywanych i noworealizowanych budynków zabrania się stosowania:

- 1) na dachach następującego pokrycia: blachy trapezowej, blachy falistej;
- 2) na elewacjach materiałów wykończeniowych typu „siding” oraz okładzin z blachy.

§ 10. W celu ochrony przeciwpowodziowej poziom posadowienia posadzki parterów nowych budynków winien być wyższy od rzędnej 123.10m n.p.m.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie wyznacza terenów przeznaczonych na cele publiczne.

§ 12. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zielen parkowa, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. 1. Wskazuje się teren opracowania jako teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”, objętego ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

2. W granicach obszaru o którym mowa w ust.1 obowiązują zasady ochrony określone w odpowiednich przepisach odrębnych.

§ 14. Wskazuje się teren opracowania jako teren objęty strefą uzdrowiskową B. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 15. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport jest lub może być wymagany, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych;
- 3) niszczenia cennych gatunków i zbiorowisk roślinnych;
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej;
- 5) dystrybucji takich towarów jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

ROZDZIAŁ 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16. Kształtowanie nowej zabudowy winno nawiązywać do lokalnej tradycji, być zharmonizowane z istniejącym zainwestowaniem oraz zgodne z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

§ 17. Wskazuje się teren opracowania jako położony w granicach strefy ochrony Kanału Augustowskiego.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 18. 1. Powiązania zewnętrzne obszaru zapewnia droga publiczna klasy lokalnej z ciągiem pieszo – rowerowym oznaczona informacyjnym symbolem przeznaczenia [KLP] położona poza obszarem opracowania.

2. Droga wymieniona w ust. 1. służy bezpośredniej obsłudze zagospodarowania przyległego do niej terenu opracowania, poprzez stosowanie zjazdów bez ograniczeń, z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania dróg publicznych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 19. Ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na terenie własnej działki lub zespołu działek budowlanych;
- 2) ilość stanowisk postojowych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi.

ROZDZIAŁ 8

Ustalenia dotyczące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 20. Ustala się adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących oraz możliwość budowy nowych sieci infrastruktury technicznej.

§ 21. Ustala się zasady dotyczące odprowadzania ścieków i wód opadowych:

- 1) wszystkie budynki winny być podłączone do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki; ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków;
- 2) wody opadowe z terenów parkingów o utwardzonej nawierzchni winny być docelowo odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do systemu rowów odprowadzających; zrzuty wód deszczowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z terenu zabudowy usług turystyki może nastąpić do gruntu w granicach własnej działki lub działek budowlanych; ilość wód opadowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności; nadmiar wód

opadowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej lub systemu rowów odwadniających.

§ 22. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) wszystkie budynki muszą być podłączone do miejskiej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.

§ 23. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze umożliwiające pobór energii w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 2) zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących linii elektroenergetycznych;
- 3) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana w miarę możliwości jako podziemna;
- 4) ustala się możliwość realizowania dodatkowych stacji transformatorowych słupowych w miejscu przebiegu linii napowietrznych SN i stacji wewnętrznych w przypadku dużych mocy lub podziemnych linii SN w trakcie realizacji planu.

§ 24. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorowe źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- 2) urządzenia ciepłownicze winny być wbudowane w bryłę budynku przeznaczenia podstawowego.

§ 25. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą, modernizowaną lub rozbudowywaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) rozdzielnie i centrale telefoniczne winny być wbudowane w bryłę budynku przeznaczenia podstawowego;
- 3) na obszarze planu zakazuje się realizacji wolnostojących masztów i stacji bazowych powiązanych z obiektami budowlanymi dla telefonii komórkowej.

§ 26. Ustala się zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na składowisku odpadów na warunkach określonych przez gminę i w przepisach odrębnych;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

ROZDZIAŁ 9

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej

§ 27. 1. Obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych.

2. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy zabezpieczyć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

2. Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Należy zaprojektować drogi przeciwpożarowe, umożliwiające dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-ZH** o powierzchni 1.14 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa hotelowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe w szczególności związane z turystyką, sportem, rekreacją i gastronomią,
 - b) mieszkalnictwo związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę jednego budynku przeznaczenia podstawowego,
 - b) dopuszcza się budowę jednego budynku przeznaczenia uzupełniającego,
 - c) dopuszcza się obiekty towarzyszące – garaże wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - d) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny wyłącznie w ramach budynku przeznaczenia podstawowego,
 - e) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, wiaty, zadaszenia itp.,
 - f) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dopuszczalna wysokość zabudowy usługowej do 15 m,
 - h) maksymalna ilość naziemnych kondygnacji zabudowy usługowej – 5,
 - i) dopuszczalna wysokość zabudowy garażowej do 5 m,
 - j) maksymalna ilość naziemnych kondygnacji zabudowy garażowej do 1,

- k) geometria i pokrycie dachów budynków przeznaczenia podstawowego – dwu lub wielospadowe o spadkach do 45°,
- l) geometria dachów dla budynków garażowych– w dostosowaniu do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
- m) kolorystka elewacji stonowana,
- n) kolorystka elewacji dla budynków garażowych dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
- o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do terenu – 55%,
- p) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu do 35%,
- q) teren biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną,
- r) zabrania się grodzenia terenu od strony wód stojących,
- s) dopuszczalna wysokość ogrodzenia do 1.60 m,
- t) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
- u) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 4) podział terenu na działki budowlane po granicy terenu;
- 5) warunki parkingowe:
 - a) minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) minimum 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 100 zatrudnionych,
 - c) minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny;
- 6) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej klasy lokalnej z ciągiem pieszo – rowerowym położonej poza granicą planu oznaczonej informacyjnym symbolem przeznaczenia [KLP], zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

DZIAŁ III

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 30. Zgodnie z art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 0% stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia 1-ZH.

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

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Augustowie



/Andrzej Kurczyński/