Uchwała Nr XXIX/269/01
Rady Miasta Augustów

z dnia 31 sierpnia 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Augustowie - Przewięź, Studzieniczna.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z. 1996r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775, z 1998 r. Nr 155, poz. 1014 i Nr 162, poz. 1126 oraz z 2000r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91, poz. 1009 i Nr 95, poz. 1041, z 2001r. Nr 45, poz. 497), art. 10 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 14, poz. 124, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42) oraz art. 7 ust. 1 ustaw z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78, z 1997 r. Nr 60, poz. 370, Nr 80, poz. 505 i Nr 160, poz. 1079, z 1998r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 120, poz. 1268) - Rada Miasta Augustów uchwala, co następuje:

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Augustowie - Przewięź, Studzieniczna, obejmujący obszar w granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania terenu zgodnie z zasadami rozwoju zrównoważonego,

2) zminimalizowanie konfliktów pomiędzy inwestorem publicznym i prywatnym,

3) określenie zasad kształtowania przestrzeni na obszarze objętym strefami ochrony konserwatorskiej oraz w bezpośrednim ich sąsiedztwie.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej i usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN, MUT,

2) tereny zabudowy mieszkalno - pensjonatowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MP,

3) teren zabudowy zagrodowej z. dopuszczeniem usług agroturystycznych oznaczony na rysunku planu symbolem MR/RP,

4) teren zabudowy letniskowej oznaczony na rysunku planu symbolem ML,

5) tereny zabudowy sakralnej oznaczone na rysunku planu AUK, UK, UOS,

6) teren istniejącego i projektowanego cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZCc,

7) tereny ośrodków wypoczynkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem UT,

8) tereny śluzy "Przewięź", oznaczone na rysunku planu symbolem AKH, KH,

9) tereny gastronomii i handlu, oznaczone na rysunku planu symbolem UGH,

10) tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem RL, Ls,

11) tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem Zn, ZU,

12) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KZ, KL, KD, KP, KX, PX,

13) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem RP, RZ.

§ 4.

1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu w zakresie:

1) granic opracowania planu,

2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,

3) funkcji i parametrów ulic,

4) granic rezerwatów kulturowych,

5) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

6) granic strefy ochronnej jeziora,

7) zasad wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego.

2. Przebieg linii rozgraniczających o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania (orientacyjne) oraz. linie podziałów wewnętrznych mogą być w niewielkim zakresie uściślane w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym, przedłożonym przez inwestora na etapie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez, to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przy zachowaniu przepisów szczególnych,

3) **strefie ochrony konserwatorskiej** - należy przez to rozumieć obszar o określonym sposobie zagospodarowania podporządkowanym wymogom ochrony dóbr kultury,

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku z. wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak : balkon, okap, gzyms, pilaster itp.

5) **obiektach towarzyszących** -należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu przeznaczenia podstawowego np. śmietnik, garaż wolnostojący, budynek gospodarczy,

6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach bądź różnych zasadach zagospodarowania,

7) **obowiązujący kierunek kalenicy** - należy przez to rozumieć, dach stromy budynku o kierunku zgodnym z oznaczeniem na rysunku planu lub ustalonym w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów.

8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć obiekty usługowe, które nie mogą powodować stałej lub okresowej uciążliwości dla obiektów przeznaczenia podstawowego, obniżać standard zamieszkania poprzez zwiększony ruch samochodowy, wzrost poziomu hałasu, emisję związków aromatycznych i szkodliwych; ewentualna uciążliwość usługi bądź szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice działki, na której zlokalizowany jest obiekt, a tym samym powodować konieczności ustanawiania strefy.

9) **powierzchni aktywnej przyrodniczo** - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, zagospodarowaną zielenią naturalną i urządzoną, stanowiącą powierzchnie ekologicznie czynną,

10) **strefie ochronnej jeziora** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym nie może być lokalizowane żadne budownictwo kubaturowe (w tym i na potrzeby rolnictwa) nie związane z utrzymaniem zbiorników wodnych oraz przystani wodnych i kąpielisk o charakterze ogólnodostępnym.

11) **zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego** - należy przez to rozumieć zasady doprowadzenia energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, przebiegu sieci telefonicznej oraz sposobu ogrzewania obiektów.

Rozdział II
USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU
§ 6.

1. **Ustalenia z zakresu ochrony wartości kulturowych i zabytkowych.**

1) Cały obszar planu projektuje się objąć granicami parku kulturowego, który będzie fragmentem dużego parku kulturowego całego Kanału Augustowskiego (od granicy w Dębowie do granicy państwowej z Białorusią).

2) Na obszarze objętym niniejszym planem wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- "A" - ochrony rezerwatowej, obejmującą pełną ochronę konserwatorską, do której zaliczono zespół sakralny w Studzienicznej oraz śluzę "Przewięź z towarzyszącymi jej budynkami.
- "B" - ochrony częściowej, obejmującą przede wszystkim ochronę form, a w dalszej kolejności treści, substancji i funkcji, do której zaliczono pozostałe tereny objęte planem,
- "K - ochrony krajobrazowej (ochrona otuliny), obejmująca obszar nierozerwalnie związany z zespołem zabytkowym, do której zaliczono obszary jezior: Białe, Studzieniczne i Staw Studzieniczański.

3) Cały teren w granicach opracowania objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej. W związku z tym, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, obejmujące wymieniony teren, mogą być wydawane po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

4) Pozostałe ustalenia na terenach stref ochrony konserwatorskiej zostały ujęte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 7.

1. **Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego.**

1) Teren objęty opracowaniem położony jest w granicach obszaru "B" ochrony uzdrowiskowej. Wszystkie decyzje dotyczące gospodarowania przestrzenią powinny uwzględniać postanowienia ustawy z dnia 17 czerwca 1966r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (Dz. U. z 1987r Nr 23, poz. 150 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXXIII/274/93 Rady Miejskiej v Augustowie z dnia 13 października 1993 r. w sprawie uchwalenia statutu uzdrowiska.

2) Opracowany teren leży na obszarach chronionego krajobrazu w związku z czym obowiązują wszystkie postanowienia zawarte w rozporządzeniu Nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z. dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu województwa suwalskiego (Dz. Urz. Województwa Suwalskiego Nr 36, poz. 194).

3) Ustala się strefy ochronne jezior, zgodne z oznaczeniem na rysunku planu.

4) Zaleca się sukcesywne podłączanie istniejących i projektowanych obiektów do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wg. zasad ujętych w rozdziale IV § 12 do niniejszej uchwały.

5) Dla umożliwienia swobodnego przejścia wzdłuż jezior należy dążyć do ustalenia pasa gruntu szerokości 5,0- 10,0 m wolnego od wszelkiej zabudowy, ogrodzeń i innych form zainwestowania.

6) Zaleca się przeprowadzenie niezbędnej infrastruktury technicznej przy maksymalnym zachowaniu istniejącego drzewostanu.

7) Zabrania się realizacji : obiektów o funkcji produkcyjnej, usługowej uciążliwej, mogącej powodować stałe bądź okresowe uciążliwości oraz kolidującej z funkcją mieszkaniową i turystyczno - wypoczynkową lub takich obiektów, w których uciążliwość wykraczałaby poza granice własnej działki.

8) Zabrania się wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu.

9) Zabrania się realizacji jakichkolwiek elementów degradujących środowisko tj. zbiorników, rurociągów do magazynowania i transportu olejów, smarów w tym lokalizacji stacji paliw. Zakaz nie obejmuje zbiorników do magazynowania gazu i oleju opałowego przeznaczonego do celów grzewczych budynków.

10) Zaleca się modernizacje istniejących kotłowni węglowych z przystosowaniem ich na paliwo proekologiczne.

§ 8. Ustalenia z zakresu architektury i zagospodarowania terenu.

1. Stosownie do widokowej ekspozycji terenów, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy :

1) forma nowych i przebudowywanych budynków musi być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych (drewno, kamień itp.). Zaleca się wyeksponowanie elementów konstrukcyjnych nawiązujących do tradycyjnych rozwiązań lokalnych,

2) wysokość budynków- mieszkalnych i mieszkalno - usługowych nie może przekraczać jednej i pół kondygnacji (parter + poddasze użytkowe), chyba że ustalenia szczegółowe dopuszczają inne parametry budynku,

3) dachy budynków, wymienionych w pkt 2, dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci głównych pod kątem 45°, z. ustalonym na rysunku planu kierunkiem kalenicy. Ustala się pokrycie dachów: wiórem, gontem, dachówką ceramiczną lub materiałami o zbliżonych walorach pokryciowych , w kolorze naturalnym drewna lub czerwieni i brązu,

4) poziom stanu zerowego budynków wymienionych w pkt. 2 w granicach 90 cm - 1,20m od projektowanego poziomu terenu na poszczególnej działce, liczony przy wejściu do budynku,

5) dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących na nowo projektowanych działkach budownictwa mieszkalnego przy zachowaniu wymiarów nie większych jak 6,0 x 4,0 i wysokości jednej kondygnacji, bez poddasza użytkowego, z dachem dwuspadowym, równopołaciowym o nachyleniu połaci pod kątem około 27 -30° z zastosowaniem form i materiałów wykończeniowych nawiązujących do wykończenia budynków mieszkalnych,

6) w ramach istniejących i projektowanych budynków mieszkalnych dopuszcza się realizację wbudowanych w bryłę budynku usług nieuciążliwych, ogólnodostępnych.

2. Zasady podziału terenu na działki budowlane:

1) w przypadku dokonywania podziału geodezyjnego pod budownictwo jednorodzinne obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 800m^2,

2) dopuszcza się łączenie działek w ramach jednej własności pod warunkiem kształtowania zabudowy wg. zasad określonych w ust. 1,

3) obowiązuje zakaz podziałów wtórnych, poza liczbą działek określoną na rysunku planu.

§ 9. Ustalenia z zakresu obrony cywilnej.

1. Projekt architektoniczno - budowlany obiektu usługowego, w którym przewidywane zatrudnienie będzie równe lub większe od 15 osób winien zwierać "aneks obrony cywilnej" na przystosowanie budynku na ukrycia typu II.

2. Projekt architektoniczno - budowlany obiektu usługowego, w którym przewidywane zatrudnienie będzie mniejsze od 15 osób oraz w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych należy przewidzieć możliwość wykonania w piwnicach budynków, ukryć typu II realizowanych przez użytkowników we własnym zakresie w czasie podwyższonej gotowości obronnej Państwa.

3. Dokumentację dotyczącą obrony cywilnej należy wykonać na podstawie katalogu "Szczegółowe zasady projektowania i wykonywania ukryć typu II" wydane przez Departament Spraw Obronnych MBiPMB w 1985 roku.

4. Istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych.

4. Zarezerwować teren pod budowę awaryjnej studni wody pitnej, przyjmując normę równą 7,5 l/osobę. Odległość studni od budynków winna wynosić nie więcej niż 800 m. Oświetlenie zewnętrzne (ulice, budynki) przystosować do zaciemniania i wygaszania.

Rozdział III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH NA RYSUNKU PLANU
§ 10.

1UT, 7UT - Tereny istniejących ośrodków turystyczno - wypoczynkowych - adaptowane. Nie zezwala się na wydzielanie indywidualnych działek w oparciu o istniejącą i projektowaną zabudowę. Budowę nowych lub rozbudowę istniejących obiektów należy projektować w oparciu o ustalenia ujęte w § 8 ust. 1 z dopuszczeniem wysokości budynków do dwu i pól kondygnacji naziemnej oraz przy zachowaniu obowiązujących odległości od drogi krajowej. Przez teren 1 UT projektuje się przejście piesze, szerokości 4,0 m, oznaczone na rysunku planu symbolem 06 PX. Zaleca się modernizacje istniejących kotłowni węglowych z przystosowaniem ich na paliwo proekologiczne. Możliwość urządzania ogólnodostępnych kąpielisk i pomostów cumowniczych nad jeziorem Białe, po uzyskaniu stosownych decyzji i uzgodnień

2 UGH - Teren zabudowy usług gastronomii i handlu. Istniejącą restaurację adaptuje się z możliwością jej modernizacji i przebudowy dachu do konstrukcji dwuspadowej po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi. Istniejące pawilony handlowe o niskim standardzie i braku zaplecza sanitarnego przeznaczone do rozbiórki . Możliwość budowy zgrupowanych, jednokondygnacyjnych pawilonów funkcji mieszkalnej. Projekt architektoniczny pawilonów usługowych wraz z opracowaną koncepcją zagospodarowania przyległego terenu uwzględniającą:

a) zachowanie i konserwację istniejącej zieleni,

b) przejście piesze i miejsca postojowe na samochody osobowe z odpowiednim doborem nawierzchni,

c) małą architekturę,

d) oświetlenie terenu wraz z doborem rodzaju opraw, winien uzyskać pozytywne uzgodnienie ze służbami konserwatorskimi.

3 MP - Teren dwóch działek z przeznaczeniem podstawowym pod budownictwo mieszkalno - pensjonatowe z zakazem podziałów wtórnych. Na terenie działek dopuszcza się realizację uzupełniających obiektów i urządzeń pod warunkiem, że stanowić będą uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość przeznaczenia terenu pod budownictwo jednorodzinne z wbudowanymi w parterach budynków usługami ogólnodostępnymi . Kształtowanie zabudowy według zasad określonych w §8 ust.1 z obowiązującym kierunkiem kalenicy uwidocznionym na rysunku planu.

Obowiązek zachowania minimum 40 % całej powierzchni działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo .

4 ML - Teren pięciu działek istniejącej zabudowy letniskowej - adaptowany. Nie dopuszcza się dalszych podziałów geodezyjnych. Działki o numerach geodezyjnych od 4401 do 4406 będące w strefie ochronnej jeziora, bez prawa jakiejkolwiek zabudowy pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu. Konieczność uporządkowania i rozgrodzenia działek o numerach geodezyjnych 4407, 4408 - planowanych pod urządzone przejścia piesze.

A5 KH - Teren istniejącej śluzy "Przewięź" wraz z obiektami towarzyszącymi w ustalonych granicach rezerwatu kulturowo- zabytkowego o znaczeniu ponadregionalnym.. Śluza oraz strażnicówka wpisane do rejestru zabytków (nr rej.5). Obiekty zabytkowe podlegają zachowaniu i ochronie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o ochronie dóbr kultury.

5 KH - Teren przyległy do śluzy "Przewięź" w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej "B". Ewentualna budowa obiektu lub obiektów mieszkalnych na działce Nr 4095/6, (dla emerytowanych pracowników Regionalnej Dyrekcji Gospodarki Wodnej w Warszawie) możliwa tylko w nieprzekraczalnych granicach zabudowy, oznaczonych na rysunku planu, oraz na warunkach uzgodnionych z Wojewódzkim Odziałem Służby Ochrony Zabytków. Delegatura w Suwałkach przy uwzględnieniu:

a) architektura budynków winna nawiązywać do form budynków historycznych i kulturowych wzbogaconych o detal architektoniczny i podwyższony standard wykończenia z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych,

b) wysokość budynków dostosowana do istniejącej trwale ukształtowanej zabudowy tj. 1,5 kondygnacji, z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia 45° i okryciu materiałem dachówkopodobnym,

c) zakazu wprowadzania funkcji usługowych.

6 W - Tereny wód otwartych jezior : Białe, Studzieniczne i Stawu Studzieniczańskiego. Tereny wód bezpośrednio przylegające do zespołów zabytkowych w strefie ochrony krajobrazu "K".

8 MN - Teren budownictwa jednorodzinno- letniskowego - adaptowany, z możliwością powiększenia i uporządkowania granic działek i dojazdów. Ustala się możliwość przebudowy dachu kopertowego budynku jednorodzinnego na dach dwuspadowy, równopołaciowy o kącie nachylenia połaci około 45°. Nie dopuszcza się nowych podziałów na działki budowlane.

9 RL - Tereny istniejących gruntów leśnych pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu.

10 UOS - Teren istniejącego Domu Pomocy Społecznej dla Dzieci Zgromadzenia Sióstr Franciszkanek Rodziny Maryii - adaptowany. Możliwość budowy nowych, rozbudowy i modernizacji budynków istniejących, w ramach przeznaczenia podstawowego; kształtowanie zabudowy według ustaleń ujętych w § 8 ust. 1 pkt. 1 i 3 z dopuszczeniem wysokości budynków do dwu i pół kondygnacji oraz możliwość realizacji budowy i rozbudowy budynków uzupełniających funkcję podstawową, o wysokości jednej kondygnacji i dachu dwuspadowym.

11 Ls - Tereny leśne o charakterze ochronnym: na działkach 4094/1 i 4094/2 lasy przystosowane do rekreacyjnego wykorzystania poprzez zagospodarowanie siecią ciągów spacerowych przy zakazie jakiegokolwiek inwestowania i utrzymania istniejącego drzewostanu. Adaptuje się istniejące przejście piesze z terenu 10 UOS do kąpieliska przechodzące przez działkę o nr geod. 4100.

12ZCc - Teren istniejącego i projektowanego cmentarza rzymskokatolickiego. Istniejący cmentarz parafialny rzymskokatolicki wpisany do rejestru zabytków (nr rej.A-825). Przyległy teren, przedpola cmentarza wymaga szczególnej pielęgnacji istniejącej zieleni i drzewostanu. W liniach rozgraniczających terenu należy rozwiązać gospodarkę odpadami.

13 UK -Teren projektowanego "Domu Pielgrzyma". Zasady kształtowania zabudowy zgodne z ustaleniami ujętymi w § 8 ust. 1. Dopuszcza się wysokość budynku podstawowego do dwu i pół kondygnacji naziemnej z kalenicą równoległą do projektowanej drogi 03 KD. Ograniczenie powierzchni zabudowanej i zagospodarowanej maksymalnie do 50 % powierzchni działki, pozostały teren należy zachować jako teren przyrodniczo - aktywny.

14 MUT - Wyznacza się tereny z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcję usługową, nieuciążliwą dla funkcji podstawowej oraz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych - lokalizacja na terenie własnych działek. Preferuje się usługi z zakresu turystyki (miejsca noclegowe). Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ujętymi w § 8. Ograniczenie powierzchni zabudowanej i zagospodarowanej, obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni pojedynczej działki jako terenu przyrodniczo - aktywnego. Istniejący obiekt na działce nr 4104/1 z możliwością adaptacji na cele letniskowe. Możliwość urządzenia kąpieliska ogólnodostępnego oraz obiektów związanych z przystanią wodną na terenie 17Zn przyległym do jeziora Studzienicznego pod warunkiem urządzenia przejścia pieszego.

15MN - Teren istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej. Możliwość zabudowy działek o nr ewidencyjnym 4106 i 4107/2 i po wydzieleniu dojazdu z działki 4101. Na nowo wyznaczonych działkach ustala się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego. Zakaz lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących tj. budynku gospodarczego, garażu, wiaty itp. Pozostałe ustalenia zgodne z ustaleniami ust. 1 i 2 § 8 oraz kierunkiem kalenicy dachu pokazanym na rysunku planu.

16 UK - Teren istniejącego obiektu sakralnego z przeznaczeniem do wypoczynku letniego. Możliwość adaptacji budynku na cele mieszkalno-usługowe.

17 Zn - Tereny zieleni nieurządzonej. Zakaz wprowadzania działalności inwestycyjnej nie związanej z utrzymaniem zbiorników wodnych, przystani wodnych i kąpielisk o charakterze ogólnodostępnym oraz grodzenia terenu.

18 Ls - Teren istniejącego lasu i projektowanych dolesień. Na obszarze dolesienia należy uwzględnić przebieg i dostęp do linii elektroenergetycznej średniego napięcia. Dopuszcza się ewentualną możliwość rozbudowy parkingu na terenach projektowanych dolesień po wykorzystaniu miejsc parkingowych terenu 19KP.

19 KP - Teren istniejącego parkingu na 11 stanowisk autokarowych i 31 stanowisk na samochody osobowe. Projektuje się powiększenie istniejącego parkingu do 25 stanowisk autokarowych i 60 stanowisk na samochody osobowe z możliwością budowy małego obiektu kubaturowego do obsługi parkingu. W zagospodarowaniu rozbudowy parkingu należy uwzględnić utwardzenie powierzchni parkowania, oświetlenie, pawilon sanitarny oraz przenośne stanowiska gastronomiczne. Bezwarunkowy wymóg otoczenia parkingu szpalerem wysokiej i niskiej zieleni izolacyjnej.

20 MN -Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej leżące w strefie ochronnej jeziora i strefie "B" - częściowej ochrony konserwatorskiej. W ramach istniejących siedlisk możliwość remontów wyłącznie budynków mieszkalnych. Zakaz realizacji nowych i rozbudowy obiektów towarzyszących.

21 UK - Teren istniejącego obiektu sakralnego. Budynek plebanii z początków XX w. proponuje się wpisać do rejestru zabytków województwa. Wszelkie działania inwestycyjne i modernizacyjne na terenie objętym działką winne być uzgadniane ze służbami konserwatorskimi. Tereny wolne należy zagospodarować zielenią ozdobną o zróżnicowanych formach pełniących funkcję reprezentacyjną i izolacyjną.

22 ZU - Teren zieleni urządzonej należący do parafii rzymskokatolickiej. Postuluje się zagospodarowanie terenów zielenią rekreacyjną. Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

23 UK - Teren zabudowy mieszkalnej i zieleni nieurządzonej należący do parafii rzymskokatolickiej, położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenu rezerwatu kulturowego. Możliwość przeznaczenia istniejącego budynku mieszkalnego na usługi handlu lub małej gastronomii. Ustala się całkowity zakaz nowej działalności inwestycyjnej. Docelowo - teren należy przeznaczać pod zieleń niską otwierając przedpole widokowe na zespół Kościoła Parafialnego im. M.B. Szkaplerznej i kaplicę zlokalizowaną na półwyspie.

A 23 UK - Adaptuje się funkcję terenu i zagospodarowanie przestrzenne wraz z obiektami zabytkowymi. Obiekty : kościoła, dzwonnicy i kaplicy wpisane do rejestru zabytków województwa. Proponuje się wpisanie do rejestru zabytków daszku nad studnią, zlokalizowaną na półwyspie. Teren, oznaczony na rysunku planu, przeznacza się pod rezerwat kulturowy, na którym bezwzględny piorytet mają wymagania konserwatorskie.

24MU T- Teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej i usług turystycznych - adaptowany. W ramach działki możliwość lokalizacji usług turystycznych, lub nieuciążliwych poza strefą ochronną jeziora i na warunkach ustalonych w ust.1 § 8. Zakaz wtórny podziału działki. Możliwość budowy pomostów cumowniczych, na podstawie przepisów szczególnych, na gruntach Stawu Studzienicznego.

25 MN - Wyznacza się teren z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcję usługową, nieuciążliwą dla funkcji podstawowej przy zapewnieniu odpowiedniej ilości miejsc parkingowych - lokalizacja na terenie własnych działek. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ujętymi w ust. 1 i 2 § 8 i ustalonym na rysunku planu kierunkiem kalenicy dachu Ograniczenie powierzchni zabudowanej i zagospodarowanej, obowiązek zachowania minimum 40 % całej powierzchni działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo. Istniejące na projektowanych działkach zadrzewienie określone jako rodzaj użytku Ls - do zachowania.

26MR/RP-Teren istniejącej zabudowy zagrodowej - adaptowany, bez prawa rozbudowy, ze względu na położenie w strefach: ochronnej jeziora oraz częściowej ochrony konserwatorskiej "B". Konieczność przesłonięcia terenu od strony jeziora wysokim szpalerem zieleni wysokiej. Docelowo tereny upraw rolnych należy przeznaczać pod sadownictwo.

27 Ls - Adaptuje się teren istniejącego lasu. Ustala się dotychczasowe przeznaczenie terenu.

28 MP - Teren budownictwa mieszkalno - pensjonatowego w trakcie realizacji. Jako uzupełnienie terenu dopuszcza się realizację usług turystycznych, handlowych, gastronomicznych ewentualnie innych usług nieuciążliwych uzupełniających funkcję podstawową. Realizacja nowych obiektów winna być realizowana na podstawie ustaleń § 8 ust.1. W ramach działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe na samochody. Tereny

niezabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować zielenią rekreacyjno - wypoczynkową. Zakaz wtórny podziału działek.

29 UT - Teren turystyczno - wypoczynkowy bez możliwości jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej. Wyrobisko żwiru od strony drogi 02KL należy zrekultywować, zagospodarować zielenią i mała architekturą wypoczynkową. Na terenie 29UT przewidywana przepompownia ścieków.

30 MN - Teren dawnego siedliska rolniczego, z możliwością dostosowania go na potrzeby agroturystyki. W ramach istniejącej działki możliwość remontu, wymiany lub rozbudowy budynku mieszkalnego. Kształtowanie zabudowy zgodne z ustaleniami ujętymi w pkt. 1 § 8 niniejszej uchwały. Ograniczenie powierzchni zabudowanej i zagospodarowanej, obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni pojedynczej działki jako terenu przyrodniczo-aktywnego. Ustala się zakaz podziału wtórnego działki.

31 RP/RZ- Tereny gruntów rolnych, użytków zielonych i lasu. Ustala się dotychczasowe przeznaczenie terenu.

32 MN - Teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej wraz z obiektami towarzyszącymi. Możliwość łączenia dwu lub więcej działek w ramach jednej własności. Zasady realizacji obiektów powinny odpowiadać ustaleniom podanym w § 8 przy ustalonym na rysunku planu kierunkiem kalenicy dachu Postuluje się przenoszenie starych budynków drewnianych z terenu Augustowszczyzny. Ograniczenie powierzchni zabudowanej i zagospodarowanej, obowiązek zachowania minimum 50 % całej powierzchni działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo. Posadowienie budynków winno być poprzedzone badaniami geologiczno - inżynierskimi, ze względu na płytko zalegające wody gruntowe.

Rozdział IV
ZASADY W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
§ 11.

1. Ustala się następujące linie rozgraniczające i nieprzekraczalne linie zabudowy ulic, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych:

1) ulica w ciągu drogi krajowej, oznaczona na rysunku planu symbolem **01KZ:**
   a) adaptuje się istniejące linie rozgraniczające ulicy z zaleceniem poszerzeń i korekt w miejscach kolizyjnych i niebezpiecznych, szerokość w liniach rozgraniczających 20 - 25m.
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków w odległości min. 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy,
2) ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem **02 KL:**
   a) ustala się linie rozgraniczające ulicy w granicach 10- 12,0 m a w miejscach gdzie szerokość jest większa adaptuje się istniejące linie rozgraniczające,
   b) wzdłuż ogrodzenia istniejącego i projektowanego cmentarza linie rozgraniczające ulicy należy poszerzyć o 5,0m. na zatoki postojowe dla samochodów osobowych,
   c) nowa zabudowa mieszkaniowa w odległości minimum 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy,

d) w liniach rozgraniczających ulicy należy zabezpieczyć 2,50 m pas ścieżki rowerowej o znaczeniu ponadregionalnym.

3) ulice dojazdowe, oznaczona na rysunku planu symbolem **03 KD, 04 KD, 05 KD:**

a) ustala się linie rozgraniczające ulic w granicach 8,0- 10,0m.,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowej zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulic.

4) przejścia piesze urządzone, oznaczone na rysunku planu symbolem **06 PX** o szerokości minimum 4,0 m ,

5) ciąg pieszo - jezdny, oznaczony na rysunku planu **07 KX** o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 , w obrębie linii rozgraniczających obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu ulicznego.

3. Ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zakresu prac modernizacyjnych ulic i oraz realizacji nowych (min. rodzaju nawierzchni, oświetlenia, zieleni) na terenach poszczególnych stref ochrony konserwatorskiej A i B.

§ 12.

1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia technicznego w zakresie:

1) **zaopatrzenie w wodę** - z projektowanej sieć wodociągowej Φ 160 mm opartej na rozbudowie istniejącego wodociągu miejskiego Φ 300 mm oraz obecnie realizowanego Φ 250mm w ul. Turystycznej miasta Augustowa,

2) **odprowadzenie ścieków sanitarnych** - do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez projektowaną sieć kanałów grawitacyjnych i tłocznych z odprowadzeniem ścieków do istniejącego kanału D 0,30 w ulicy Turystycznej w Augustowie,

3) **odprowadzenie wód deszczowych** - powierzchniowo na tereny nieutwardzone,

4) **zaopatrzenie w energie cieplną** - przy wykorzystaniu własnych kotłowni na paliwo proekologiczne (olej opałowy, energia elektryczna itp.),

5) **zaopatrzenie w energie elektryczną** - z istniejącej rozdzielni sieciowej poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/nn EE. Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów należy projektować na warunkach technicznych wydanych przez ZEB S.A. Rejon Energetyczny w Augustowie. Linie niskiego napięcia należy projektować wzdłuż wyznaczonych tras komunikacyjnych.

6) **obsługę telekomunikacyjną** należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne, w zakresie wynikającym z potrzeb potencjalnych odbiorców.

2. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez dokonywania zmian planu.

Rozdział V
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13.

1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne ogółem 1,38 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Ministra Środowiska z dnia 18.07.2001 r. , znak: SP-S-2120/105/2001 położonych w kompleksach oznaczonych symbolami 12 ZCc i 03 KD.

2. Na podstawie zgody wyrażonej przez Wojewodę Podlaskiego decyzją znak: GKN.VI.77111-322/00 z dnia 25 października 2000 r. przeznacza się:

a) na cele nieleśne ogółem 0,4006 ha gruntów leśnych w tym:

Numer ewiden działki	Powierzchnia gruntów leśnych przeznaczonych na cele nieleśne		Lokalizacja
	klasy V (ha)	klasy VI (ha)	
4111	-	0,1272	Studzieniczna
cz. 5140/5	0,1233	-	Przewięź
cz. 5140/6	0,0315	-	Przewięź
cz. 4385/1	0,0930	-	Przewięź
cz. 4395	0,0010	-	Przewięź
cz. 4396	0,0189	-	Przewięź
cz. 4397	0,0057	-	Przewięź
Razem :	0,4006		

b) na cele nierolnicze 0,7385 ha gruntów rolnych kl. VI (PsVI - 0,5303 ha i LzVI - 0,1278 ha) oraz 0,0804 ha nieużytków - pochodzenia organicznego.

3. Przeznacza się na cele nierolnicze ogółem 13,5020 ha gruntów rolnych (w tym:RVI-9,5433 ha, Ps V-0,7336 ha, PsVI - 2,9898 ha, ŁVI-0,2236 ha, LzVI - 0.0117 ha).

§ 14. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/186/92 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 11 czerwca 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 34, poz. 213 z dnia 29.06.1992 r.).

§ 15. Ustala się jednorazową opłatę w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent) wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami: 3MP, 14MUT, 15MN, 24MUT, 25MN, 28MP, 32MN; dla pozostałych terenów 0% (słownie: zero procent) w związku z uchwaleniem planu, w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela osobom trzecim.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Augustów.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.