Uchwała Nr XXXV/330/02
Rady Miasta Augustów

z dnia 29 maja 2002 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części centrum miasta Augustowa, terenów położonych między ulicami: Mostową, Młyńską, Hożą, istniejącą zabudową wielorodzinną oraz ulicami: Ks. Skorupki, Ks. Ściegiennego, 3-go Maja.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 220), art. 8, ust. 1 i 2, art. 10, ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 i 10, ust. 2 i 3, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 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 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 14, poz. 124, Nr 100 poz.1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz.1804, Nr 5 poz.42) oraz art. 7 ust.1 ustawy 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, Nr 160, poz. 1079, z 1998 r. Nr 106 poz. 668, z 2000 r. Nr12, poz.136 i Nr 120, poz. 1268) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części centrum miasta Augustowa o następujących ustaleniach:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 8,5 ha, położony w centrum miasta Augustowa, którego granice wyznaczają: ulice: Mostowa, Młyńska, Hoża, istniejąca zabudowa wielorodzinna oraz ulice: Ks. Skorupki, Ks. Ściegiennego, 3-go Maja.

§ 2. Celem regulacji jest: uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego, zwiększenie intensywności zabudowy, ustalenie szczegółowych zasad podziału i zabudowy terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne i przestrzenne.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,

2) tereny zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,

3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,

4) tereny ulic i parkingów oznaczone na rysunku planu symbolami :**Z**, **L**, **D**, **KS**

5) zasady obsługi i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 4.

1. Integralną częścią planu są rysunki w skali 1:500 stanowiące załączniki do niniejszej uchwały:

1) załącznik Nr 1 - rysunek planu,

2) załącznik Nr 2 - ideogram branżowy.

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

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania: ściśle określone - linie ciągłe, orientacyjne - linie przerywane,

4) zasady podziału wewnętrznego terenów,

5) linie zabudowy obowiązujące lub nieprzekraczalne,

6) ciągi piesze,

7) klasyfikacja techniczno-funkcjonalna ulic.

3. Oznaczenia liniowe projektowanych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej wskazują ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach technicznych inwestycji.

4. Symbole projektowanych obiektów budowlanych wskazują ich sugerowane usytuowanie.

§ 5.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym jest mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Augustów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:500 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,

4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku.

2. Wszystkie decyzje dotyczące gospodarowania przestrzenią i obiektami położonymi w granicach strefy ochrony konserwatorskiej "SOK" muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Elewacje budynków, szczególnie w pierzei ul. 3-go Maja, Mostowej, Ks. Ściegiennego i Hożej powinny charakteryzować się wybitnymi rozwiązaniami architektonicznymi i materiałowymi tworząc wnętrze urbanistyczne o reprezentacyjnym i indywidualnym charakterze nawiązującym do zabudowy objętej ochroną konserwatorską i wartościami kulturowymi. Szczególnie starannie (pod względem architektonicznym i przestrzennym) powinny być zrealizowane narożniki ulic. Zaleca się stosowanie do kształtowania elewacji tradycyjnych materiałów budowlanych: kamienia łamanego, cegły klinkierowej, drewna, tynku barwionego, dachy w kolorach różnych odcieni szarości, brązów i czerwieni, ściany tynkowane i malowane w kolorach pastelowych zwłaszcza: piaskowym, beżowym, odcienie brązu, białym, cokoły z kamieni naturalnych lub lastryka płukanego. Zakaz realizacji zejść do piwnic od strony ulic i ciągów pieszych.

4. Architektura projektowanych obiektów budowlanych powinna tworzyć harmonijną i kompozycyjną całość. Gabaryty budynków, podziały elewacji, proporcje i wielkości otworów

okiennych i drzwiowych dostosowane do istniejących obiektów, w pierzejach uwidocznione historyczne podziały własnościowe. Podstawową formą zwieńczenia obiektów budowlanych powinien być dach dwuspadowy o symetrycznych płaszczyznach, z kalenicą równoległą do osi ulic i nachyleniem połaci dachowych 35-45^{o}. Przewiduje się wykorzystanie poddaszy na cele mieszkalne.

5. Projektowana nowa zabudowa powinna być realizowana w oparciu o wytyczne pokazane na rysunku planu lub o charakterze zbliżonym do zwartej zabudowy pierzejowej wzdłuż otaczających ulic miejskich.

6. W zagospodarowaniu wydzielonych w planie nowych działek budowlanych należy przewidzieć zieleń izolacyjną od ulic.

7. Dla nowoprojektowanej zabudowy:

- mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się zachowanie co najmniej 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej,
- mieszkalnej i mieszkalno-usługowej nakazuje się zachowanie co najmniej 40% powierzchni działki jako biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej,
- usługowej nakazuje się zachowanie co najmniej 40% powierzchni jako biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej,

dla terenów parkingów nakazuje się zachowanie 20% terenu jako biologicznie czynne, miejsca parkingowe, realizowane w poziomie terenu należy pogrupować w enklawy do 20 stanowisk otoczone zielenią izolacyjną średnią i wysoką.

8. Do obiektów realizowanych bezpośrednio przy linii rozgraniczającej ulic dopuszcza się realizację schodów i podjazdów dla niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulicy za zgodą jej właściciela w sposób nie kolidujący z komunikacją pieszą.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§ 6.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MW** o następujących powierzchniach:

7MW - 0,08 ha, **10MW** - 0,48 ha.

2. Adaptuje się istniejącą zabudowę.

3. Przy realizacji nowych obiektów obowiązują zasady i standardy kształtowania zabudowy określone w rozdziale 1.

4. Ustala się ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji nadziemnych (+ poddasze).

§ 7.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkalnej i mieszkalno - usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MU** o następujących powierzchniach:

1MU - 0,43 ha, **4MU** - 0,08 ha, **6MU** - 0,33 ha, **9MU** - 0,04 ha, **11MU** - 0,08 ha, **14MU** - 0,35 ha, **18MU** - 0,64 ha, **20MU** - 0,23 ha, **21MU** - 1,30 ha, **23MU** - 0,59 ha, **24MU** - 0,32 ha, **25MU** - 0,13ha.

2. Adaptuje się istniejącą zabudowę.

3. Przy realizacji nowych obiektów obowiązują zasady i standardy kształtowania zabudowy określone w rozdziale 1.

4. Ustala się ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych (+ poddasze).

5. Dla terenu **23MU** dopuszcza się realizację parterowych obiektów usługowych przy granicy z terenami istniejącej zabudowy wielorodzinnej i dojazdem od ulicy Ks. Skorupki.

6. Funkcją dominującą w zabudowie mieszkalno-usługowej może być funkcja mieszkalna jak i funkcja usługowa.

7. Dla terenów **24MU** i **25MU** ustala się przeznaczenie podstawowe jako usługowe, przeznaczenie dopuszczalne - mieszkalne. Obowiązuje forma zabudowy szeregowej.

8. Rodzaj świadczonych usług nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania na sąsiednich działkach.

9. Dopuszcza się realizację parterowych garaży wolnostojących w głębi posesji, za wyjątkiem terenów **24MU** i **25MU**.

§ 8.

1. Ustala się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, komercyjnych o następujących powierzchniach:

5U - 0,15 ha, **8U** - 0,05 ha, **19U** - 0,21 ha, **22U** - 0,02 ha, użyteczności publicznej: **13U** - 0,18 ha.

2. Adaptuje się istniejącą zabudowę.

3. Przy realizacji nowych obiektów obowiązują zasady i standardy kształtowania zabudowy określone w rozdziale 1.

4. Ustala się ograniczenie wysokości budynków dla terenu **5U** do 4 kondygnacji nadziemnych (+ poddasze użytkowe), dla terenu **13U** do 3 kondygnacji nadziemnych (+ poddasze użytkowe), dla terenu **8U** i **19U** do 2 kondygnacji nadziemnych (+ poddasze użytkowe), dla terenu **22U** do 1 kondygnacji nadziemnej (+ poddasze użytkowe).

5. Rodzaj świadczonych usług nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania na sąsiednich działkach.

§ 9.

1. Ustala się tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem **KS** o następujących powierzchniach: **3KS** - 0,08 ha, **15KS** - 0,04 ha, **16KS** - 0,18 ha.

2. Dopuszcza się realizację budynków usługowych na działkach **3KS** i **15KS**.

Warunkiem realizacji budynku usługowego na terenie **15KS** jest zachowanie 80% terenu wyznaczonego na rysunku planu pod miejsca parkingowe w poziomie terenu.

Warunkiem realizacji budynku usługowego na terenie **3KS** jest zachowanie dojazdu do istniejacej stacji transformatorowej.

3. Ustala się ograniczenie wysokości budynków, o których mowa w p-kcie 2 do 3 kondygnacji nadziemnych (+ poddasze użytkowe).

4. W konturze **16 KS** projektuje się parking 2-poziomowy dla samochodów osobowych. Dopuszcza się realizację parkingu w 1-nym poziomie.

§ 10.

1. Ustala się tereny stacji transformatorowych oznaczone na rysunku planu symbolami: **2EE**, **12EE**, **26EE**, **27EE** o powierzchni - 0,01 ha każda.

2. Do terenów stacji transformatorowych należy zachować dojazd od dróg publicznych.

3. Teren **26EE** stanowi alternatywę dla terenu oznaczonego symbolem **27EE**, ze względu na to, że planowany dojazd do stacji na terenie **27EE** - ciąg pieszo-jezdny znajduje się poza granicami opracowania. W przypadku dokonania wyboru jednej stacji drugi teren wykorzystać pod: **26EE** - miejsca postojowe samochodów, **27EE** - zieleń.

§ 11.

01 Z 1 / 2 - Ulica 3-go Maja - zbiorcza.

Szerokość jezdni 9,00 m. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 17,00 ÷ 23,00m. Nieprzekraczalna linia zabudowy w istniejących liniach rozgraniczających.

02 Z 1 / 2 - Ulica Mostowa - zbiorcza.

Szerokość jezdni 10,00 m. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 15,00 ÷ 25,00m. Nieprzekraczalna linia zabudowy w istniejących liniach rozgraniczających.

03 L 1 / 2 - Ulica Młyńska - lokalna.

Szerokość jezdni 7,00 m. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 12,00 ÷ 20,00m. Linie zabudowy jak linie rozgraniczające (dla nowej zabudowy nieprzekraczalna linia zabudowy 4 m od linii rozgraniczających)

04 L 1 / 2 - Ulica Hoża - lokalna.

Szerokość jezdni 7,00 m. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 12,00 ÷ 25,00m. Linie zabudowy jak linie rozgraniczające (dla nowej zabudowy nieprzekraczalna linia zabudowy 4 m od linii rozgraniczających.

05 L 1 / 2 - Ulica Ks. Skorupki - lokalna.

Szerokość jezdni 6,00 m. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 12,00 ÷ 15,00m. Linie zabudowy jak linie rozgraniczające (dla nowej zabudowy nieprzekraczalna linia zabudowy 5m od linii rozgraniczających).

06 L 1 / 2 - Ulica Ks. Ściegiennego - lokalna.

Szerokość jezdni 6,00 m. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 12,00 ÷ 15,00m. Linie zabudowy jak linie rozgraniczające (dla nowej zabudowy nieprzekraczalna linia zabudowy 5 m od linii rozgraniczających).

07 D 1 / 2 - Ulica Kilińskiego - dojazdowa.

Szerokość jezdni 5,00 m. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 9,00m. Linie zabudowy jak linie rozgraniczające (dla nowej zabudowy nieprzekraczalna linia zabudowy 4m od linii rozgraniczających).

08 D 1 / 2 - Projektowana ulica dojazdowa.

Szerokość jezdni 6,00 m. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 12,00m. Nieprzekraczalna linia zabudowy 5m od linii rozgraniczających. Dla parkingu wielopoziomowego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **16KS** nieprzekraczalna linia zabudowy 4m od linii rozgraniczających).

09 D 1 / 2 - Projektowana ulica dojazdowa.

Szerokość jezdni 6,00 m. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 12,00 ÷ 15,00m. Ulica jest zakończona placem manewrowym do zawracania o szer. 24x24m w liniach rozgraniczających. Nieprzekraczalna linia zabudowy 5 m od linii rozgraniczających..

10 CP 1 / 1 - Ciąg pieszy istniejący.

Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 5,00m. Linie zabudowy jak linie rozgraniczające.

11 CP 1 / 1 - Ciąg pieszy projektowany.

Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 10,00m. Linie zabudowy jak linie rozgraniczające.

12 CP 1 / 1 - Ciąg pieszy.

Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 4,00÷4,50m.

§ 12.

1. Pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych należy projektować z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie opracowania. Projektowany przebieg sieci przesyłowej pokazano na załączniku graficznym.

§ 13.

1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z proj. i istn. Zabudowy planuje się do istn. Kanalizacji miejskiej na terenie opracowania. Istniejący odcinek kan. Φ160 mm w ulicy Ks. Ściegiennego przełożyć na Φ 200 mm. Projektowany przebieg sieci pokazano na zał. graficznym.

2. Wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej kanalizacji deszczowej. Na projektowanej kan. deszczowej w ulicy przy proj. zabudowie szeregowej (za pawilonami handlowymi przy ul. Hożej) przed odprowadzeniem wód do kanału Φ 800 mm zamontować zasuwę burzową.

3. Parkingi i place manewrowe należy wyposażyć w separatory zanieczyszczeń ropopochodnych.

§ 14.

1. Ogrzewanie zabudowy mieszkalnej planuje się z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz kotłowni indywidualnych Preferuje się kotłownie na olej opałowy, gaz lub elektryczne z zastosowaniem pomp ciepła. Zaleca się korzystanie z nowoczesnych, ekologicznych technologii grzewczych przy wykorzystaniu i rozprowadzeniu ciepła. Proj. przebieg sieci cieplnej pokazano na zał. graficznym.

§ 15. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną.

1. Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z projektowanych oraz istniejących w sąsiedztwie (poza granicami opracowania niniejszego planu) stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Stacje transformatorowe będą zasilane projektowanymi liniami kablowymi 15 kV wyprowadzonymi z istniejących w sąsiedztwie ciągów kablowych SN.

2. Sieć rozdzielczą niskiego napięcia obsługującą bezpośrednio odbiorców rozwiązać w oparciu o linie kablowe. Dla odbiorców wymagających zwiększonej pewności zasilania należy stosować zasilanie rezerwowe

3. Oświetlenie uliczne projektować jako wydzieloną sieć kablową.

4. Projektowany przebieg sieci SN-15 kV i nn-0,4 kV pokazano na załączniku graficznym.

§ 16.

1. Obsługa telekomunikacyjna realizowana będzie poprzez istniejące i projektowane sieci telefoniczne.

2. Sieci telekomunikacyjne tworzyć w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne. Projektowany przebieg sieci telekomunikacyjnej pokazano na załączniku graficznym.

§ 17.

1. Proponowane trasy uzbrojenia mogą ulec niewielkim zmianom na etapie projektów technicznych. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez dokonywana zmian do planu.

2. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektrycznymi lub telefonicznymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami

§ 18.

1. Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej:

1) w budynkach usługowych, użyteczności publicznej, oraz mieszkalno - usługowych (wielo-mieszkaniowych) należy przewidzieć ukrycia typu II. O ile obiekt przeznaczony będzie dla więcej niż 15 osób przy wykonywaniu dokumentacji budowlanej obowiązuje opracowanie aneksu OC w tym zakresie,

2) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych należy przewidzieć ukrycia typu II wykonane przez użytkowników obiektów, w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa,

3) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych,

4) przewiduje się budowę awaryjnych studni wody pitnej dla obszaru objętego planem na terenie zieleni wokół kościoła przy ul. Ks. Ściegiennego,

5) oświetlenie zewnętrzne ulic i budynków należy przystosować do zaciemniania i wygaszania.

6) uwzględnić system alarmowania mieszkańców dokonując montażu syren alarmowych o promieniu słyszalności syreny wynoszącym 300 m.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 19. Przeznacza się na cele nie rolnicze 0,2798 ha gruntów rolnych kl. IV b w działkach o numerach ewidencyjnych 3553/2, 3554/2, 3555/2.

§ 20. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent) dla terenów **18MU**, **20MU**, **21UM**, **22U**, **24MU**, **25MU** oraz 0% (słownie: zero procent) dla pozostałych terenów, w związku z uchwaleniem planu, w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela osobom trzecim.

§ 21. Tracą moc w stosunku do terenów objętych niniejszym planem:

1. Ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/186/92 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 11 czerwca 1992 r. (Dz.Urz.Woj. Suwalskiego Nr 34/92, poz. 213)

2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum" zatwierdzonego uchwałą Nr XV/74/86 Miejskiej Rady Narodowej w Augustowie z dnia 28 listopada 1986r. (Dz.Urz.Woj.Suwalskiego Nr 1/87 poz.1).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Augustowa.

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