Uchwała Nr XXXVIII/357/02
Rady Miasta Augustów

z dnia 23 września 2002 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa terenów obejmujących część Dzielnicy Zarzecze ograniczonych istniejącym cmentarzem, ulicą Mostową, rzeką Nettą i jeziorem Necko

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 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558), art. 8, ust. 1 i 2, art. 10, 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, z 2001r. Nr 81 poz. 875, Nr 100 poz. 1085) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa terenów obejmujących część Dzielnicy Zarzecze ograniczonych istniejącym cmentarzem, ulicą Mostową, rzeką Nettą i jeziorem Necko o następujących ustaleniach:

Dział I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa terenów obejmujących część Dzielnicy Zarzecze ograniczonych istniejącym cmentarzem, ulicą Mostową, rzeką Nettą i jeziorem Necko zwany dalej planem.

§ 2. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik rysunkowy do niniejszej uchwały.

§ 3. Obszar objęty planem został określony na rysunku planu granicą planu.

§ 4. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest :

1) zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele budowlane,

2) określenia zasad zagospodarowania terenów, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 5.

1. Na rysunku planu do oznaczeń graficznych będących ustaleniami planu należą:

1) granica planu,

2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania,

3) obowiązujące linie zabudowy,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) nieprzekraczalne linie pomostów,

6) strefa ochronna jeziora Necko i rzeki Netty,

7) strefa ochronna nieczynnego cmentarza wyznania Mojżeszowego,

8) place publiczne,
9) dominanty architektoniczne,
10) osie kompozycji,
11) granice działek budowlanych,
12) ciągi piesze na terenach funkcjonalnych,
13) symbole przeznaczenia terenów o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania.

2. Na rysunku planu do oznaczeń graficznych mających charakter informacyjny należą:
1) sieć wodociągowa istniejąca,
2) sieć wodociągowa projektowana,
3) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca,
4) sieć kanalizacji sanitarnej projektowana,
5) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca,
6) sieć kanalizacji deszczowej projektowana,
7) przewód tłoczny kanalizacji sanitarnej istniejący,
8) przewód tłoczny kanalizacji sanitarnej projektowany,
9) wody powierzchniowe.

§ 6. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1) klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,

2) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku z wyjątkiem piwnic, suteren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,

3) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym,

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy sytuować naziemnej zabudowy kubaturowej,

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy pomostów - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu poza którą nie należy wprowadzać zabudowy pomostów nawodnych,

6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć ściśle określoną linię wyznaczoną na rysunku planu wzdłuż, której należy sytuować frontową ścianę naziemnej zabudowy kubaturowej,

7) obsłudze technicznej miasta - należy przez to rozumieć wszelkie tereny, zabudowę lub urządzenia służące do odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w wodę, dostarczania ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji, transportu zbiorowego, utrzymania dróg i zieleni miejskiej, melioracji, urządzenia przeciwpowodziowe i inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców,

8) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania i oznaczony symbolem przeznaczenia,

9) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć tą część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w

głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych i pokryta trwałą roślinnością. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych,

10) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, a także ogólnodostępne stacje telefoniczne i urządzenia sanitarne,

11) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,

12) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej,

13) zabudowie hotelowej - należy przez to rozumieć hotele za wyjątkiem hoteli robotniczych, domy wypoczynkowe, sanatoria, pensjonaty wraz z funkcjami dodatkowymi, w szczególności gastronomią, urządzeniami sportowymi, rekreacyjnymi, rehabilitacyjnymi, wypoczynkowymi,

14) zieleni miejskiej - rozumie się przez to zasoby roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych.

15) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 7. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:

1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem przeznaczenia **KG**, **KL**, **KLP**,

2) ciągi piesze oznaczone symbolem przeznaczenia **CP**,

3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem przeznaczenia **KPJ**.

§ 8. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania:

1) ciąg pieszy - oznaczony symbolem przeznaczenia **CP**,

2) droga publiczna klasy drogi głównej - oznaczona symbolem przeznaczenia **KG**,

3) droga publiczna klasy drogi lokalnej - oznaczona symbolem przeznaczenia **KL**,

4) droga publiczna klasy drogi lokalnej z ciągiem pieszo-rowerowym - oznaczona symbolem przeznaczenia **KLP**,

5) ciąg pieszo-jezdny - oznaczony symbolami przeznaczenia **KPJ** i **KPJ-1**,

6) garaż samochodowy z usługami - oznaczony symbolem przeznaczenia **KSG**,

7) parking samochodowy - oznaczony symbolem przeznaczenia **KSP**,

8) las - oznaczony symbolem przeznaczenia **L**,

9) las parkowy - oznaczony symbolem przeznaczenia **LP**,

10) zabudowa jednorodzinna lub jednorodzinna z usługami - oznaczona symbolem przeznaczenia **MNU**,

11) plaża - oznaczona symbolami przeznaczenia **P-1** i **P-2**,

12) przystań wodna - oznaczona symbolem przeznaczenia **PW**,

13) obsługa techniczna miasta - oznaczona symbolami przeznaczenia **T-1** i **T-2**,

14) usługi publiczne - oznaczone symbolem przeznaczenia **UP**,

15) usługi turystyki, sportu i rekreacji - - oznaczone symbolami przeznaczenia UT-1, **UT-2**, **UT-3**,

16) cmentarz - oznaczony symbolem przeznaczenia **ZC**,

17) zieleń nieurządzona - oznaczona symbolem przeznaczenia **ZN**,

18) zabudowa hotelowa - oznaczona symbolami przeznaczenia **ZH-1**, **ZH-2**, **ZH-3**,

19) zieleń parkowa - oznaczona symbolami przeznaczenia **ZP-1**, **ZP-2**, **ZP-3**,

20) zieleń urządzona - oznaczona symbolem przeznaczenia **ZU**,

21) zakłady i urządzenia uzdrowiskowe - oznaczone symbolami przeznaczenia **ZUU-1** i **ZUU-2**.

§ 9. Dla obszaru objętego ustaleniami planu ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) spadki powierzchni dachowych nie mogą być większe jak 45^0 za wyjątkiem dachów łamanych,

2) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,

3) dla wszelkich funkcji usługowych należy proporcjonalnie zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej lub 35 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych,

4) ustala się, że dla zabudowy jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na jednej działce.

§ 10. Ustala się następujące zasady podziału terenów na działki budowlane:

1) podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiektów obsługi technicznej miasta oraz dróg publicznych, placów publicznych, zieleni miejskiej, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,

2) zabrania się dokonywania jakichkolwiek podziałów na działki budowlane za wyjątkiem zgodnych z liniami rozgraniczającymi i granicami działek budowlanych określonymi na rysunku planu za wyjątkiem pkt.3,

3) na terenach zabudowy jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolem przeznaczenia **MNU** dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o wielkości

minimalnej 800 m^2 pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i dostępu do infrastruktury technicznej,

3) w celu uporządkowania stanu własnościowego dopuszcza się scalenia działek budowlanych.

§ 11. Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **UT-1** i **UT-3**, dla których dopuszcza się do czasu realizacji ustaleń planu wznoszenie obiektów tymczasowych na okres do 120 dni.

Rozdział 3. Ustalenia z zakresu ochrony wartości kulturowych

§ 12. Wskazuje się , że cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w strefie ochrony Zespołu Kanału Augustowskiego.

§ 13. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu ustala się obowiązek uzgodnienia wszelkich prac ziemnych z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 14. Wyznacza się strefę ochrony nieczynnego cmentarza wyznania mojżeszowego określoną na rysunku planu.

Rozdział 4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi

§ 15. Wprowadza się na obszarze objętym ustaleniami planu całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem określonych w planie.

§ 16. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje całkowity zakaz lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej za wyjątkiem składów i magazynów związanych z funkcją terenu., wytwórczej, warsztatowej, lub produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

§ 17.

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu zakazuje się :
   1) wyrębu zadrzewień poza przypadkami uzasadnionymi,
   2) odprowadzania ścieków do naturalnych zbiorników wodnych.
2. Na obszarze objętym ustaleniami planu nakazuje się :
   1) wprowadzanie zalesień i zakrzewień na terenach erozyjnych,
   2) wprowadzania zadrzewień gatunkami rodzimymi wzdłuż cieków wodnych i dróg.

§ 18.

1. Wyznacza się strefę ochronną jeziora Necko i rzeki Netty zgodnie z rysunkiem planu.
2. W strefie ochronnej jeziora Necko i rzeki Netty zabrania się w szczególności:
   1) niszczenia linii brzegowej jeziora i rzeki,
   2) wyrębu zadrzewień poza przypadkami uzasadnionymi względami sanitarnymi, estetycznymi lub bezpieczeństwa publicznego,

3) grodzenia nieruchomości przyległych do jeziora w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegowej, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, oraz innych działań określonych w odpowiednich przepisach szczegółowych.

§ 19. W odległości 50 m wokół terenu oznaczonego symbolem terenu ZC zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.

§ 20. W celu ochrony przeciwpowodziowej ustala się, że najniższy poziom posadowienia posadzki parteru budynków funkcji podstawowej za wyjątkiem budynków na terenach oznaczonych symbolem terenu **PW** wynosi 123,10 m n.p.m. Kr.

Rozdział 5. Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 21. Wszystkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przeznaczeniem terenu i warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 22. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania dla :

1) **KG** - droga publiczna klasy drogi głównej:
   a) minimalna szerokość jezdni o nawierzchni utwardzonej wynosi 7.0 m,
   b) jezdnia musi być wyposażona minimalnie w dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
   c) minimalna szerokość chodnika 2.0 m po każdej ze stron pasa drogowego,
   d) wzdłuż drogi należy wykonać ścieżkę rowerową o szerokości minimalnej 2.0 m,
   e) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń pomocniczych,
   f) zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych i obiektów małej architektury,
   g) szerokość drogi w liniach rozgraniczających należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.
2) **KL** - droga publiczna klasy drogi lokalnej:
   a) minimalna szerokość jezdni o nawierzchni utwardzonej wynosi 6.0 m,
   b) jezdnia musi być wyposażona w dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
   c) minimalna szerokość chodnika wynosi 1,5 m po każdej ze stron pasa drogowego,
   d) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń pomocniczych,
   e) zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych i obiektów małej architektury,
   f) szerokość drogi w liniach rozgraniczających należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.
3) **KLP** - droga publiczna klasy drogi lokalnej z ciągiem pieszo-jezdnym:
   a) minimalna szerokość jezdni o nawierzchni utwardzonej wynosi 6.0 m,
   b) jezdnia musi być wyposażona w dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,

c) zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów małej architektury i urządzeń pomocniczych,

d) wzdłuż całego terenu należy wykonać utwardzony chodnik pieszy z miejscami wypoczynku oraz ścieżkę rowerową,

e) minimalna szerokość chodnika wynosi 3.0 m,

f) minimalna szerokość ścieżki rowerowej wynosi 2.0 m,

g) wzdłuż całego terenu należy wykonać pas zieleni o szerokości minimalnej 3.0 m oddzielający pas drogowy od chodnika pieszego,

h) wzdłuż całego terenu należy w miarę możliwości wykonać ogólnodostępne miejsca parkingowe,

i) szerokość drogi w liniach rozgraniczających należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu przy czym minimalna szerokość wynosi 24 m,

4) **CP** - ciąg pieszy:

a) wzdłuż całego terenu należy wykonać utwardzony chodnik pieszy z miejscami wypoczynku i platformami widokowymi oraz ścieżkę rowerową,

b) minimalna szerokość chodnika wynosi 3.0 m,

c) minimalna szerokość ścieżki rowerowej wynosi 1.5 m,

d) zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów małej architektury i urządzeń pomocniczych,

e) ciąg pieszy może być wykorzystywany jako dojazd gospodarczy do terenów przeznaczonych na cele publiczne,

h) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu,

i) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu przy czym minimalna szerokość wynosi 6 m,

5) **KPJ** i **KPJ-1** - ciąg pieszo-jezdny:

a) minimalna szerokość pasa pieszo-jezdnego wynosi 6,0 m,

b) dopuszcza się realizację urządzeń pomocniczych związanych z funkcją podstawową,

c) należy dążyć do oddzielenia ruchu pieszego i rowerowego od ruchu pojazdów mechanicznych,

d) należy dążyć do wykonania zieleni izolacyjnej oraz miejsc wypoczynku,

e) zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych i obiektów małej architektury,

f) szerokość drogi w liniach rozgraniczających należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu przy czym minimalna szerokość dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ-1** wynosi 6 m.

Rozdział 6. Ustalenia w zakresie obsługi technicznej miasta

§ 23. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny dróg, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych oraz tereny ścieżek rowerowych.

§ 24. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

1) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,

2) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KSG**, **MNU**, **PW**, **UT-1** do **3, ZH-1** do **3**, **ZUU-1** i **2** urządzenia ciepłownicze powinny być wbudowane w bryły budynków funkcji podstawowej,

3) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy lub inne odnawialne źródła energii.

§ 25. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie elektroenergetyki:

1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą posiadać przyłącze energetyczne umożliwiające oświetlenie budowli budynku lub działki i użytkowanie sprzętu elektrycznego zgodnego z funkcją budowli lub budynku i sposobem zagospodarowania działki,

2) wszystkie tereny przeznaczone na cele publiczne muszą posiadać oświetlenie,

3) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KGS**, **UH-1** do **3**, **UT-1** do **3**, **ZUU-1** i **2**, **PW** stacje transformatorowe powinny być wbudowane w bryły budynków funkcji podstawowej,

4) sieć elektroenergetyczna powinna być realizowana jako podziemna.

§ 26. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KSG**, **PW**, **UT-1**do **3**, **ZH-1** do **3**, **ZUU-1** i **2** rozdzielnie i centrale telefoniczne powinny być wbudowane w bryły budynków funkcji podstawowej.

§ 27. Wprowadza się następujące ustalenia w zakresie składowania odpadów:

1) wprowadza się całkowity zakaz składowania odpadów stałych lub ciekłych na terenie objętym ustaleniami planu,

2) wprowadza się całkowity zakaz wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych.

§ 28.

1. Wprowadza się następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę obiektów na obszarze objętym planem miejscowym części dzielnicy "Zarzecze" jest dokonywane poprzez dwie magistrale: do istniejących obiektów użyteczności publicznej jak: "Hotel Warszawa", "Sanatorium Budowlani" woda jest doprowadzona magistralą o średnicy 200 mm zlokalizowaną w ulicy Zdrojowej, południowa część obszaru objętego ustaleniami planu ma doprowadzoną wodę z magistrali w ulicy Zarzecze

2) koncepcję zaopatrzenia w wodę terenu objętego planem przedstawiono przebiegiem sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej na rysunku planu,

3) zaprojektowano sieci w układzie pierścieniowym. Główną magistralę poprowadzono traktem pieszym biegnącym na skarpie wzdłuż brzegu jeziora Necko. Będzie ona łączyć układ sieci istniejącej i projektowanej w części północnej analizowanego obszaru z układem sieci w rejonie ulicy Zarzecze,

4) wszystkie budowle, budynki oraz działki budowlane winny być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zabudowy i zagospodarowania.

2. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:

1) wszystkie budynki winny posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki,

2) ścieki będą odprowadzane zbiorczą lub rozdzielczą miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,

3) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia **KG**, **KL**, **KLP**, **KPJ** i **KPJ-1**, **KPS** oraz miejsca oznaczone na rysunku planu jako place publiczne muszą być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej,

4) wszystkie zrzuty wód opadowych za wyjątkiem zabudowy na terenach zabudowy jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolem przeznaczenia **MNU** muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,

5) proponowane trasy uzbrojenia określone jako:

a) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca,

b) sieć kanalizacji sanitarnej projektowana,

c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca,

d) sieć kanalizacji deszczowej projektowana,

e) przewód tłoczny kanalizacji sanitarnej istniejący,

f) przewód tłoczny kanalizacji sanitarnej projektowany,

na rysunku planu należy traktować jako orientacyjne. Mogą one ulec zmianie na etapie projektów budowlanych,

6) dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian w planie.

Rozdział 7. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej

§ 29. W celu spełnienia wymagań z zakresu Obrony Cywilnej należy uwzględnić następujące warunki :

1) w budynkach usługowych, mieszkalno-usługowych, mieszkalnych wielorodzinnych, turystyczno-uzdrowiskowych, handlowych itp. na etapie sporządzania planów zagospodarowania działek lub terenów należy przewidzieć schrony i ukrycia,

2) w rejonach zabudowy jednorodzinnej przewidzieć ukrycia typu II wykonywane przez użytkowników w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP,

3) bez względu na typ zabudowy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej (przyjmując normę wynoszącą 7.5 l na osobo-dobę). Odległość studni od budynków powinna wynosić do 800m,

4) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do prawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych,

5) oświetlenie zewnętrzne (ulice, budynki) przystosować do wygaszania i zaciemniania,

6) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:

a) odpowiednią szerokość umożliwiającą odgruzowanie,

b) połączenie z traktami przelotowymi- zapewniające sprawną ewakuację ludności z terenu zagrożenia,

c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z toksycznymi środkami przemysłowymi,

7) uwzględnić system alarmowania i powiadamiania mieszkańców (w wypadku zagrożenia) poprzez syreny alarmowe. Promień słyszalności syreny zakłada się do 3000m,

8) istniejące obiekty OC należy zachować.

§ 30. W celu ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić warunki wynikające z obowiązujących przepisów, w szczególności :

1) projektowania zabudowa zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

2) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,

3) zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe oraz zaprojektowania właściwych dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

Dział II - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW FUNKCJONALNYCH WYRÓŻNIONYCH NA RYSUNKU PLANU

Rozdział 8. Ustalenia szczegółowe dla garażu samochodowego z usługami oznaczonego symbolem przeznaczenia KSG, oraz terenów parkingów samochodowych oznaczonych symbolem przeznaczenia KSP

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **KSG** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

1) wzdłuż granic z terenami oznaczonymi symbolem przeznaczenia **CP, ZH-2, KPJ** należy wykonać pas zieleni o szerokości minimalnej 3.0 m,

2) kondygnacja przyziemia od strony terenów przeznaczonych na cele publiczne powinna pełnić funkcje usługowe w szczególności handlu i usług turystycznych ,

3) zabudowę należy kształtować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12.0 m, ilość kondygnacji nie może być większa jak 3.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **KSP** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

1) wzdłuż granic z terenami oznaczonymi symbolem przeznaczenia **CP, ZUU-1 i ZUU-2** należy wykonać pas zieleni o szerokości minimalnej 5.0 m z odpowiednimi ciągami pieszymi umożliwiającymi dostęp do miejsc parkingowych,

2) ustala się że na terenie należy pozostawić minimalnie 30% powierzchni jako teren biologicznie czynny,

3) ustala się że minimalnie 20% terenu musi być zadrzewione lub zakrzewione,

4) maksymalne zgrupowanie miejsc parkingowych nie może przekroczyć 20 stanowisk,

5) poszczególne zgrupowania miejsc parkingowych muszą być oddzielone od siebie terenami biologicznie czynnymi zakrzewionymi lub zadrzewionymi,

6) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów małej architektury i urządzeń pomocniczych.

Rozdział 9. Ustalenia szczegółowe dla terenów lasów oznaczonych symbolem przeznaczenia L, oraz terenów parków leśnych oznaczonych symbolem przeznaczenia LP

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **L** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren nie może być ogrodzony,

2) terenu należy pozostawić jako teren zadrzewiony i biologicznie czynny,

3) dopuszcza się realizację nieutwardzonych ciągów pieszych wyposażonych w miejsca odpoczynku, ścieżek rowerowych, obiektów służących rekreacji i wypoczynkowi czynnemu i biernemu,

4) zakazuje się realizacji jakiejkolwiek zabudowy,

5) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych.

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **LP** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren nie może być ogrodzony,

2) minimalnie 95% terenu należy pozostawić jako teren zadrzewiony i biologicznie czynny,

3) dopuszcza się realizację ciągów pieszych wyposażonych w miejsca odpoczynku, ścieżek rowerowych, obiektów małej architektury, obiektów służących rekreacji i wypoczynkowi czynnemu i biernemu,

4) ciągi piesze i ścieżki rowerowe mogą być wykorzystywane jako dojazdy gospodarcze i drogi przeciwpożarowe.

Rozdział 10. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy jednorodzinnej lub jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **MNU** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ogrodzenie działki od strony linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych musi być wykonane jako ażurowe z prześwitami na minimalnie 75% powierzchni. Wysokość ogrodzenia nie może być większa jak 160 cm,

2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12.0 m,

3) maksymalna liczba kondygnacji zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji,

4) minimalna wysokość zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej nie może być mniejsza niż 7.0 m,

5) minimalna liczba kondygnacji zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej nie może być mniejsza niż 2 kondygnacje. Dopuszcza się jednokondygnacyjną zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową jeśli jej przekrycie stanowi dach o spadku większym niż 30^0,

6) ustala się, że należy pozostawić przynajmniej 60% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,

7) zabudowę należy sytuować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

8) przyziemie budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego musi być zlokalizowane na wysokości nie większej niż 60 cm powyżej powierzchni gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku,

9) funkcje usługową o wysokości zabudowy nie przekraczającej 5.0 m można sytuować bezpośrednio w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych, lecz nie bliżej niż 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

10) ustala się że maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy jak 0.8,

11) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 30% działki budowlanej,

12) wjazd i wejście na działkę budowlaną musi być zrealizowany od strony drogi publicznej za wyjątkiem działek ewidencyjnych nr 2 i 3 dla których dojazd stanowi teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem przeznaczenia **KPJ-1**.

Rozdział 11. Ustalenia szczegółowe dla terenów plaż oznaczonych symbolem przeznaczenia P-1 i P-2

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **P-1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren może być ogrodzony ogrodzeniem ażurowym w 90% o wysokości do 160 cm i posiadać ogólnodostępne wejścia od strony terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia CP,

2) 85% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,

3) dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnego obiektu usługowego zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

4) obiekt usługowy musi stanowić dwa budynki symetryczne względem siebie, które mogą być połączone ze sobą wejściem bramowych stanowiącym dominantę architektoniczną w miejscu lokalizacji wejścia na plażę zgodnie z rysunkiem planu,

5) obiekt usługowy musi być jednokondygnacyjny i nie może mieć piwnic,

6) obiekt usługowy musi posiadać dach spadzisty o spadku od 30^0 do 45^0 i kalenicę równoległą do głównej elewacji, pokryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym,

7) maksymalna wysokość obiektu usługowego nie może być większa niż 9.0 m,

8) zabudowę i zagospodarowanie należy kształtować w oparciu o oś kompozycyjną określoną na rysunku planu,

9) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych za wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych,

10) dopuszcza się realizację pomostów nawodnych lokalizowanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pomostu,

11) konstrukcja pomostu oznaczonego numerem 1 musi spełniać następujące ustalenia:

a) umożliwiać swobodny przepływ wody i organizmów wodnych,

b) wysokość posadzki pomostu w stosunku do najwyższego lustra wody nie może być większa niż 1.0 m,

12) konstrukcja pomostu oznaczonego numerem 2 musi spełniać następujące ustalenia:

a) konstrukcja pomostu musi umożliwiać swobodny przepływ wody i organizmów wodnych,

b) wysokość posadzki pomostu w stosunku do najwyższego lustra wody nie może być większa niż 120 cm,

c) na płycie pomostu należy zrealizować obiekty służące do obsługi usług sportu i rekreacji oraz wypoczynku. W szczególności dotyczy to: przebieralni, obiektów wypożyczania sprzętu wodnego, obiektów ratownictwa wodnego, jednokondygnacyjnych obiektów gastronomicznych o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m^2,

d) pomosty winny posiadać konstrukcje drewniane i być wykonane w uzgodnieniu z właściwym zarządcą gospodarki wodnej.

§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **P-2** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren może być ogrodzony ogrodzeniem ażurowym w 90% o wysokości do 160 cm i posiadać ogólnodostępne wejścia od strony terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **CP**,

2) 85% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,

3) dopuszcza się realizację jednego jednokondygnacyjnego obiektu obsługi plaży o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m^2 zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

4) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych za wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych,

5) dopuszcza się realizację pomostu nawodnego lokalizowanego zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pomostu,

6) konstrukcja pomostu musi spełniać następujące ustalenia:

a) umożliwiać swobodny przepływ wody i organizmów wodnych,

b) wysokość posadzki pomostu w stosunku do najwyższego lustra wody nie może być większa niż 0.8 m,

c) pomosty winny posiadać konstrukcje drewniane i być wykonane w uzgodnieniu z właściwym zarządcą gospodarki wodnej.

Rozdział 12. Ustalenia szczegółowe dla terenów przystani wodnych oznaczonych symbolem przeznaczenia PW

§ 38. Dla terenu oznaczonego symbolem terenu **PW** zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy mieszkaniowej.

§ 39. Na każdym terenie oznaczonym symbolem terenu **PW** można zrealizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy tylko jeden budynek służący do magazynowania sprzętu wodnego, obsługi turystyki i usług gastronomii. Maksymalna wysokość nie może być większa niż 6.0 m. Budynek może mieć maksymalnie 1 kondygnację i nie może mieć piwnicy.

§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolem terenu **PW** zabrania się prowadzenia na terenie działalności szkutniczej, warsztatowej i remontowej za wyjątkiem drobnych napraw związanych z bieżącą eksploatacją sprzętu pływającego.

§ 41. Dla terenu oznaczonego symbolem terenu **PW** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację tarasu widokowego na dachu budynku, oraz niekubaturowych obiektów służących obsłudze turystyki i usług gastronomii, które mogą być realizowane również poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

2) teren nie powinien być ogrodzony,

3) ustala się, że należy pozostawić przynajmniej 70% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,

4) ustala się, że minimalnie 30% terenu musi być zadrzewione,

5) dopuszcza się realizację pomostu nawodnego lokalizowanego zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pomostu,

6) konstrukcja pomostu musi umożliwiać swobodny przepływ wody i organizmów wodnych,

7) wysokość posadzki pomostu w stosunku do najwyższego lustra wody nie może być większa niż 0.8 m.

Rozdział 13. Ustalenia szczegółowe dla terenów obsługi technicznej miasta oznaczonych symbolem przeznaczenia T-1 i T-2

§ 42. Na teren oznaczony symbolem terenu **T-1** lub **2** dojazd i wejście może nastąpić tylko z drogi publicznej.

§ 43. Ustala się szczegółowe przeznaczenie terenów obsługi technicznej miasta:

1) teren stacji transformatorowej jest oznaczony symbolem przeznaczenia **T-1**,

2) teren przepompowni ścieków jest oznaczony symbolem przeznaczenia **T- 2**.

§ 44. Ustala się, że noworealizowane przepompownie ścieków należy wykonywać jak bez skratkowe zagłębione w studzienkach.

§ 45. Tereny obsługi technicznej miasta należy zadrzewić i zakrzewić w stopniu umożliwiającym ich prawidłową eksploatację.

Rozdział 14. Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczania, zagospodarowania i zabudowy terenu usług publicznych oznaczonego symbolem przeznaczenia UP

§ 46. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **UP** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12.0 m,

2) maksymalna ilość kondygnacji nie może przekroczyć 3,

3) zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem lokali służbowych w zabudowie o funkcji podstawowej,

4) teren może być ogrodzony ogrodzeniem ażurowym w 90% o wysokości do 180cm i posiadać ogólnodostępne wejścia od strony terenu oznaczonego numerem terenu **KL**.

Rozdział 15. Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczania, zagospodarowania i zabudowy terenów usług turystyki, sportu i rekreacji oznaczonych symbolem przeznaczenia UT-1

§ 47. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **UT-1** powinien stanowić zespół zabudowy jednolity pod względem urbanistycznym, architektonicznym i funkcjonalnym. Zabudowę i zagospodarowanie należy kształtować ze szczególnym uwzględnieniem jedności kompozycji pod względem formy i użytych materiałów.

§ 48. Zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **UT-1** stanowi zespół usługowy w skład którego mogą wchodzić usługi hotelowe, gastronomiczne, handlowe, rozrywkowe, rekreacyjne, rehabilitacyjne, sportowe a także urządzenia uzdrowiskowe wraz z funkcjami towarzyszącymi.

§ 49. Zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **UT-1** musi stanowić tylko jeden budynek podstawowy oraz budynki lub budowle pomocnicze.

§ 50. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **UT-1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zabrania się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,

2) zabudowa musi być sytuowana zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12.0 m,

4) maksymalna liczba kondygnacji nie może przekroczyć 3,

5) wszystkie dachy o spadku większym niż 25^0 muszą być pokryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym. Na tych dachach zabrania się stosowania innego rodzaju pokryć dachowych,

6) wjazd na teren powinny być zlokalizowane od strony terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **KJP** lub **KL**,

7) teren nie może być ogrodzony,

8) kompozycję zabudowy i zagospodarowania należy kształtować w oparciu o osie kompozycji, oraz dominantę architektoniczną określone na rysunku planu,

9) tereny niezabudowane należy zaopatrzyć w ciągi piesze, miejsca odpoczynku, tereny zieleni urządzonej i małą architekturę oraz inne urządzenia zgodne z przeznaczeniem terenu,

10) ustala się, należy pozostawić minimalnie 40% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,

11) ustala się że maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy jak 0.6,

12) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 30% terenu,

13) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem lokali służbowych,

14) dla budynku podstawowego ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy:

a) dach musi być wielospadowy,

b) główny spadek dachu nie może być mniejszy niż 38^0 i większy niż 45^0,

c) zabrania się stosowania dachów łamanych,

d) główna kalenica dachu musi być równoległa do dłużej elewacji budynku,

e) ustala się, że powierzchnia zabudowana budynku nie może być mniejsza niż $2000m^2$ i większa niż $6000m^2$,

15) ustala się, że powierzchnia zabudowana każdego budynku pomocniczego nie może być większa niż $1.500m^2$.

Rozdział 16. Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczania, zagospodarowania i zabudowy terenów usług turystyki, sportu i rekreacji oznaczonych symbolem przeznaczenia UT-2

§ 51. Zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **UT-2** stanowi zespół gastronomiczny-rozrywkowy.

§ 52. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **UT-2** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zabrania się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,

2) zabudowa musi być sytuowana zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu,

3) zabudowa powinna być jednokondygnacyjna, maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 7.0 m,

4) dopuszcza się aby elementy konstrukcji zabudowy stanowiły dominantę wysokościową o wysokości maksymalnej 12 m,

5) wjazd na teren powinny być zlokalizowane od strony terenu oznaczonego symbolem terenu **KLP**,

6) teren nie może być ogrodzony,

7) kompozycję zabudowy i zagospodarowania należy kształtować w oparciu o osie symetrii określone na rysunku planu,

8) teren niezabudowany należy zaopatrzyć w ciągi piesze, miejsca odpoczynku, tereny zieleni urządzonej i małą architekturę oraz inne urządzenia zgodne z przeznaczeniem terenu,

9) ustala się, należy pozostawić minimalnie 40% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,

10) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 30% terenu,

11) ustala się, że minimalnie 20% terenu musi być zadrzewione,

12) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych lub właściciela o powierzchni maksymalnej 200 m^2.

Rozdział 17. Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczania, zagospodarowania i zabudowy terenów usług turystyki, sportu i rekreacji oznaczonych symbolem przeznaczenia UT-3

§ 53. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **UT-3** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zabudowa musi być sytuowana zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu,

2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12.0 m,

3) maksymalna ilość kondygnacji nie może przekroczyć 3,

4) wjazd na teren powinny być zlokalizowane od strony terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **KL**,

5) teren może być ogrodzony ogrodzeniem ażurowym w 90% o wysokości do 180cm i posiadać ogólnodostępne wejścia od strony terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **KL** i **CP**,

6) ustala się, że należy pozostawić minimalnie 50% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,

7) ustala się że maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy jak 1.0,

8) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 40% terenu,

9) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych lub właściciela o powierzchni maksymalnej 200 m^2.

Rozdział 18. Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczania, zagospodarowania i zabudowy terenu cmentarza oznaczonego symbolem przeznaczenia ZC, terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolem przeznaczenia ZN, terenów zieleni urządzonej oznaczonej symbolem przeznaczenia ZU, oraz terenów zieleni parkowej oznaczonych symbolem przeznaczenia ZP-1, ZP-2, ZP-3

§ 54. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **ZC** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych i istniejącego cmentarza,

2) teren powinien być w całości ogrodzony ogrodzeniem pełnym na wysokość nie mniejszą niż 1.6 m,

3) zakazuje się lokalizowania jakichkolwiek obiektów i budowli nie związanych z funkcją terenu,

4) pas o szerokości minimalnie 5 m od granicy z drogą publiczną klasy drogi lokalnej z ciągiem pieszo-rowerowym nie może być ogrodzony i powinien być zadrzewiony. Pas ten nie może być wykorzystywany na miejsce pochówku.

§ 55. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **ZN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren nie może być ogrodzony,

2) 100% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,

3) zakazuje się realizacji jakiejkolwiek zabudowy i zagospodarowania za wyjątkiem ścieżek umożliwiających dostęp do jeziora,

4) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych,

5) teren należy w maksymalnym stopniu zadrzewić i zakrzewić,

6) zakazuje się lokalizowania jakichkolwiek obiektów i urządzeń reklamowych oraz jakichkolwiek innych budowli nie związanych z funkcją terenu,

7) wszelkie zagospodarowanie skarp nad jeziorem powinno zapobiegać ich erozji, oraz być podporządkowane potrzebie ich ochrony.

§ 56. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **ZU** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren nie może być ogrodzony,

2) 85% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,

3) zakazuje się realizacji jakiejkolwiek zabudowy i zagospodarowania za wyjątkiem podejść umożliwiających dostęp do rzeki.

§ 57. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZP-1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren przeznaczony do zagospodarowania jako park uzdrowiskowy służący do wypoczynku biernego i czynnego,

2) teren może być ogrodzony ogrodzeniem w 90% ażurowym i być dostępny poprzez wejścia od strony terenów ciągów pieszych i pieszo-jezdnych,

3) minimalnie 85% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,

4) ustala się że minimalnie 60% terenu musi być zadrzewione w formie zieleni parkowej,

5) dopuszcza się realizację ciągów pieszych wyposażonych w miejsca odpoczynku, obiektów małej architektury, oraz jednokondygnacyjnych obiektów usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.0 m^2 i wysokości do 5.0 m,

6) obiekty usługowe nie mogą mieć piwnic,

7) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych za wyjątkiem niezbędnych dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych,

8) główne aleje parkowe należy wytyczyć zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu ciągami pieszymi na terenach funkcjonalnych.

§ 58. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZP-2** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren przeznaczony do zagospodarowania jako park botaniczny wraz z placem z wieżą widokową,

2) teren może być ogrodzony ogrodzeniem w 90% ażurowym i być dostępny poprzez wejścia od strony terenów ciągów pieszych i pieszo-jezdnych,

3) minimalnie 80% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,

4) ustala się że minimalnie 60% terenu musi być zadrzewione,

5) dopuszcza się realizację ciągów pieszych wyposażonych w miejsca odpoczynku, obiektów małej architektury, oraz jednokondygnacyjnych obiektów usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.0 m^2 i wysokości do 5.0 m,

6) obiekty usługowe nie mogą mieć piwnic,

7) zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy zlokalizować wieżę widokową o wysokości maksymalnej nieprzekraczającej 16.0 m,

8) główne aleje parkowe należy wytyczyć zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu ciągami pieszymi na terenach funkcjonalnych,

9) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych za wyjątkiem niezbędnych dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych.

§ 59. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZP-3** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren przeznaczony do zagospodarowania jako ogród gier i zabaw dziecięcych,

2) teren może być ogrodzony ogrodzeniem w 90% ażurowym i być dostępny poprzez wejścia od strony terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **CP** i **KPJ**,

3) minimalnie 75% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,

4) ustala się że minimalnie 50% terenu musi być zadrzewione,

5) dopuszcza się realizację ciągów pieszych wyposażonych w miejsca odpoczynku, urządzeń gier i zabaw dziecięcych, ścieżek zdrowia, obiektów małej architektury, oraz jednokondygnacyjnych obiektów usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.0 m^2 i wysokości do 5.0 m,

6) obiekty usługowe nie mogą mieć piwnic,

7) zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy zlokalizować punkt informacji i obsługi turystycznej,

8) główne aleje parkowe należy wytyczyć zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu ciągami pieszymi na terenach funkcjonalnych,

9) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych za wyjątkiem niezbędnych dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych.

Rozdział 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy hotelowej oznaczonych symbolem przeznaczenia ZH-1

§ 60. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia **ZH-1** stanowią zespół zabudowy jednolity pod względem krajobrazowym, urbanistycznym, architektonicznym i funkcjonalnym. Zabudowę i zagospodarowanie należy kształtować ze szczególnym uwzględnieniem jedności kompozycji pod względem formy i użytych materiałów.

§ 61. Na poszczególnych terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZH-1** można zrealizować tylko jeden budynek podstawowy.

§ 62. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **ZH-1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) budynek podstawowy musi być sytuowany zgodnie z obowiązującą linią zabudowy i nieprzekraczalną linią zabudowy określonymi na rysunku planu,

2) zabrania się lokalizowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,

3) maksymalna wysokość zabudowy funkcji podstawowej wynosi 12.0 m, minimalna wysokość wynosi 9.0 m,

4) (stwierdzono nieważność),

5) minimalna ilość kondygnacji nie może być mniejsza niż 2,

6) forma bryły budynku podstawowego musi nawiązywać do istniejących budynków wypoczynkowo- hotelowych: "Hetman", "Budowlani" oraz "Warszawa". W szczególności dotyczy to:

a) wertykalnego podziału elewacji od strony jeziora Necko,

b) proporcji głównej bryły budynku funkcji podstawowej, która musi stanowić wydłużony prostopadłościan,

c-e) (stwierdzono nieważność),

f) w kondygnacji przyziemia zabudowa od strony jeziora Necko ma być wyposażona w tarasy widokowe,

g) pomieszczenia ogólnodostępne w kondygnacja przyziemia od strony jeziora Necko powinny być wyposażone w panoramiczne okna z możliwością wyjścia na tarasy,

h) minimalna powierzchnia zabudowy wynosi 1500 m^2,

7) wszystkie dachy o spadku większym niż 25^0 muszą być pokryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym. Na tych dachach zabrania się stosowania innego rodzaju pokryć dachowych,

8) parkingi oraz wjazd na teren powinny być zlokalizowane od strony terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **KLP, KL**,

9) teren może być ogrodzony ogrodzeniem ażurowym w 90% o wysokości do 180 cm i posiadać ogólnodostępne wejścia od strony terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **KLP** i **CP**,

10) ustala się, że na należy pozostawić minimalnie 70% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,

11) ustala się że minimalnie 40% terenu musi być zadrzewione,

12) ustala się że maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy jak 1.2,

13) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 35% terenu,

14) ilość miejsc noclegowych należy obliczyć zakładając, że na 1 miejsce noclegowe musi przypadać minimalnie 100 m^2 terenu biologicznie czynnego,

15) do obliczenia ilości miejsc noclegowych oprócz terenu biologicznie czynnego na terenie zabudowy hotelowej może zostać wliczony teren biologicznie czynny na terenie lasu parkowego bezpośrednio przylegającego do terenu zabudowy hotelowej oraz teren biologicznie czynny na terenie przystani wodnych,

16) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych lub właściciela o powierzchni maksymalnej 200 m^2.

Rozdział 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy hotelowej oznaczonych symbolem przeznaczenia ZH-2

§ 63. Tereny oznaczone symbolem i numerem przeznaczenia **ZH-2** stanowią zespół zabudowy jednolity pod względem krajobrazowym, urbanistycznym, architektonicznym i funkcjonalnym. Zabudowę i zagospodarowanie należy kształtować ze szczególnym uwzględnieniem jedności kompozycji pod względem formy i użytych materiałów.

§ 64. Na poszczególnych tereny oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZH-2** można zrealizować tylko jeden budynek podstawowy.

§ 65. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **ZH-2** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) budynek podstawowy musi być sytuowany zgodnie z obowiązującą linią zabudowy i nieprzekraczalną linią zabudowy określonymi na rysunku planu,

2) maksymalna wysokość budynku podstawowego wynosi 9.0 m,

3) budynek podstawowy musi posiadać 2 kondygnacje. Zabrania się wykonywania użytkowych poddaszy,

4) zabrania się lokalizowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,

5) formy budynków powinny spełniać następujące warunki:

a) dach należy wykonać jako płaski o spadku nie większym niż 10^0,

b) dach należy zamaskować attyka prostą,

c) na dachu można zlokalizować tarasy widokowe wraz z gastronomią,

d) funkcje gastronomii, handlu, rekreacji i inne dodatkowe powinny być zlokalizowane w przyziemiu,

e) budynek od strony rzeki Netty powinien być wyposażony w tarasy widokowe w kondygnacji przyziemia,

f) pomieszczenia ogólnodostępne w kondygnacja przyziemia od strony rzeki Netty powinny być wyposażone w panoramiczne okna z możliwością wyjścia na tarasy,

g) od strony rzeki Netty 2 kondygnacja powinna być cofnięta w stosunku do kondygnacji przyziemia i tworzyć taras wypoczynkowy,

i) minimalna powierzchnia zabudowy wynosi 1000 m^2,

j) minimalna ilość kondygnacji pełnych nie może być mniejsza niż 2,

6) kompozycję zabudowy i zagospodarowania należy kształtować w oparciu o symetrię względem terenu oznaczonego symbolem **KPJ** oraz dominanty architektoniczne określone na rysunku planu,

7) wjazdy na teren powinny być zlokalizowane od strony terenu oznaczonego symbolem terenu **KPJ**,

8) zabrania się realizacji piwnic,

9) teren może być ogrodzony ogrodzeniem ażurowym w 90% o wysokości do 180 cm i posiadać ogólnodostępne wejścia od strony terenów oznaczonych symbolem i numerem terenu **KPJ** i **CP**,

10) ustala się, że należy pozostawić minimalnie 60% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,

11) ustala się że minimalnie 30% terenu musi być zadrzewione,

12) ustala się że maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy jak 1.2,

13) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 35% terenu,

14) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych lub właściciela o powierzchni maksymalnej 200 m^2.

Rozdział 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy hotelowej oznaczonych symbolem przeznaczenia ZH-3

§ 66. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia **ZH-3** stanowią zespół zabudowy jednolity pod względem krajobrazowym, urbanistycznym, architektonicznym i funkcjonalnym. Zabudowę i zagospodarowanie należy kształtować ze szczególnym uwzględnieniem jedności kompozycji pod względem formy i użytych materiałów.

§ 67. Na terenie oznaczonym symbolem i numerem terenu **ZH-3** w poszczególnych działkach budowlanych można zrealizować tylko jeden budynek podstawowy.

§ 68. Dla terenu oznaczonego symbolem i numerem terenu **ZH-3** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) budynek podstawowy musi być sytuowany zgodnie z obowiązującą linią zabudowy i nieprzekraczalną linią zabudowy określonymi na rysunku planu,

2) zabrania się lokalizowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,

3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12.0 m,

4) budynek musi posiadać 3 kondygnacje,

5) formy budynków powinny spełniać następujące warunki:

a) podstawowe dachy należy rozwiązać jako wielospadowe o spadkach 43^0-45^0,

b) funkcje gastronomii, handlu, rekreacji i inne dodatkowe powinny być zlokalizowane w przyziemiu,

c) przyziemie budynku musi być zlokalizowane na wysokości nie większej niż 60cm powyżej powierzchni gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku,

6) wszystkie dachy o spadku większym niż 25^0 muszą być pokryte falistą dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym. Na tych dachach zabrania się stosowania innego rodzaju pokryć dachowych,

7) wjazd na teren powinny być zlokalizowane od strony terenu oznaczonego symbolem terenu **KPJ**,

8) teren może być ogrodzony ogrodzeniem ażurowym w 90% o wysokości do 180 cm i posiadać ogólnodostępne wejścia od strony terenów oznaczonych symbolem i numerem terenu **KPJ**,

9) ustala się, że należy pozostawić minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny,

10) ustala się że minimalnie 50% terenu musi być zadrzewione,

11) ustala się że maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy jak 1.2,

12) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 35% terenu,

13) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych lub właściciela o powierzchni maksymalnej 200 m^2.

Rozdział 22. Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczania, zagospodarowania i zabudowy terenów zakładów i urządzeń uzdrowiskowych oznaczonych symbolem przeznaczenia ZUU-1 i ZUU-2

§ 69. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia **ZUU-1** i **ZUU-2** są obszarami zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

§ 70. Na obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej wszelkie działania inwestycyjne muszą być poprzedzone projektem zagospodarowania całego obszaru ze wskazaniem w szczególności rozplanowania zabudowy, podaniem jej funkcji, układem dróg i parkingów, rozwiązaniami infrastruktury technicznej, terenami zieleni, oraz wszelkimi urządzeniami pomocniczymi i służącymi przeznaczeniu terenu. Projekt zagospodarowania musi być zgodny z ustaleniami planu. Inwestycje na danym terenie powinny być realizowane równolegle lub w określonych etapach.

§ 71. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia **ZUU-1** i **ZUU-2** stanowią zespóły zabudowy jednolitej pod względem urbanistycznym, architektonicznym i funkcjonalnym. Zabudowę i zagospodarowanie należy kształtować ze szczególnym uwzględnieniem jedności kompozycji pod względem formy i użytych materiałów.

§ 72. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZUU-1** i **ZUU-2** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zabrania się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,

2) budynki muszą być sytuowane zgodnie z obowiązującą linią budynku i nieprzekraczalną linią zabudowy określonymi na rysunku planu

3) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12.0 m,

4) liczba kondygnacji nie może przekroczyć 3,

5) kompozycję zabudowy i zagospodarowania należy kształtować w oparciu o oś kompozycyjną i dominantę architektoniczną oznaczone na rysunku planu,

6) wjazd na teren powinny być zlokalizowane od strony terenu oznaczonego symbolem terenu **KL** i **KLP**,

7) teren oznaczony na rysunku planu jako plac publiczny należy zaopatrzyć w ciągi piesze, miejsca odpoczynku, tereny zieleni urządzonej i małą architekturę oraz inne urządzenia zgodne z przeznaczeniem terenu,

8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego na placach publicznych oznaczonych na rysunku planu wynosi 60%,

9) minimalna powierzchnia terenu zadrzewionego na terenach placów publicznych oznaczonych na rysunku planu wynosi 40%,

10) wokół placów publicznych przy terenie oznaczonym symbolem i numerem terenu **ZUU-2** należy zlokalizować centrum administracyjno-usługowe wraz z pijalnią wód mineralnych, gastronomią oraz urządzeniami służącymi rekreacji,

11) tereny mogą być ogrodzone ogrodzeniem ażurowym w 90% o wysokości do 180cm i posiadać ogólnodostępne wejścia od strony terenów oznaczonych symbolem i numerem terenu **KL**,

12) ilość miejsc dla kuracjuszy należy obliczyć zakładając, że na 1 miejsce dla kuracjusza musi przypadać minimalnie 200 m^2 terenu biologicznie czynnego,

13) do obliczenia ilości miejsc dla kuracjuszy oprócz terenu biologicznie czynnego na terenie zakładów i urządzeń uzdrowiskowych może zostać wliczony teren biologicznie czynny na terenie lasu parkowego oraz teren biologicznie czynny na terenie zieleni parkowej i zieleni nieurządzonej,

14) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych lub właściciela o powierzchni maksymalnej 200 m^2.

§ **73.** Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **ZUU-1**:

1) należy pozostawić minimalnie 80% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,

2) do terenu biologicznie czynnego na terenie zakładów i urządzeń uzdrowiskowych może zostać wliczony teren biologicznie czynny na terenie lasu parkowego lub zieleni parkowej pod warunkiem użytkowania i utrzymywania tych terenów przez ten sam podmiot,

3) minimalnie 40% terenu musi być zadrzewione,

4) ustala się że maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy jak 0.8,

5) maksymalna powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 30% terenu.

§ **74.** Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **ZUU-2**:

1) należy pozostawić minimalnie 80% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,

2) do terenu biologicznie czynnego na terenie zakładów i urządzeń uzdrowiskowych może zostać wliczony teren biologicznie czynny na terenie lasu parkowego lub zieleni parkowej pod warunkiem użytkowania i utrzymywania tych terenów przez ten sam podmiot,

3) minimalnie 20% terenu musi być zadrzewione,

4) ustala się że maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy jak 1.2,

5) maksymalna powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 50% terenu.

Dział III - POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Rozdział 23. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

§ 75. Przeznacza się na cele nieleśne ogółem 13,10 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Ministra Środowiska z dnia 12.12.2001r pismo Nr SP-2120/257/2001.

§ 76. Przeznacza się na cele nierolnicze 0,8062 ha gruntów rolnych klasy Lz VI pochodzenia organicznego oraz przeznacza się na cele nieleśne ogółem 17,9466 ha gruntów leśnych, w tym: kl.V - 13,2694 ha i kl.VI - 4,6772 ha na podstawie zgody Wojewody Podlaskiego z dnia 27.11.2001r., decyzja Nr GKN.VI.77111-375/01.

§ 77. Grunty leśne nie wymienione w **§75 i 76** pozostają w dotychczasowym przeznaczeniu.

Rozdział 23. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 78. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla całego terenu objętego planem w wysokości 0% (słownie: zero procent).

§ 79. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc :

1) miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa zatwierdzony 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) miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy "Zarzecze" w Augustowie zatwierdzony Uchwałą Nr 91/562/68 Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Augustowie z dnia 9 października 1968r. (Dz.Urz.Woj.RN w Białymstoku Nr 12/68 poz. 92).

§ 80. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Augustowa.

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