UCHWAŁA NR XXVIII/271/05

RADY MIEJSKIEJ W AUGUSTOWIE

z dnia 28 września 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa obejmującego tereny położone między: istniejącym lasem, Al. Jana Pawła II, ulicą Glinki, drogą łączącą ul. Mazurską z ul. Rajgrodzką i działką Nr 298.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457), art. 14, art. 15, art. 16 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266) w związku z uchwałą Nr XV/122/04 Rady Miasta Augustów z dnia 27 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska w Augustowie uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa" uchwalonego uchwałą Nr XVI/129/2000 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 6 marca 2000 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa obejmujący tereny położone między: istniejącym lasem, Al. Jana Pawła II, ul. Glinki, drogą łączącą ul. Mazurską z ul. Rajgrodzką i działką Nr 298 o powierzchni około 50 ha.

§ 2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

1) ustaleń stanowiących treść uchwały;

2) rysunku planu na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały (do publikacji rysunek został zmniejszony);

3) sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiącego załącznik Nr 2;

4) sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Miasta Augustów stanowiący załącznik Nr 3.

§ 3. Dokumentacja planu składa się ponadto z następujących opracowań nie podlegających uchwaleniu i publikacji:

1) opracowanie ekofizjologiczne;

2) prognoza oddziaływania na środowisko;

3) prognoza skutków finansowych;

4) infrastruktura techniczna;

5) dokumentacja formalno – prawna.

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

1) granica opracowania planu;

2) symbole przeznaczenia terenu;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania (ściśle określone i orientacyjne);

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

1) linie podziału wewnętrznego terenów o jednorodnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania;

2) oznaczenia liniowe projektowanych jezdni dróg (ulic) publicznych – do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji;

3) projektowany przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji.

3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię sytuowania obiektu kubaturowego o funkcji podstawowej na wyznaczonej działce;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną, poza którą zakazuje się lokalizowania budynków kubaturowych;

4) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe terenów o określonym przeznaczeniu;

5) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym;

6) usługach – należy przez to rozumieć ekonomiczną działalność gospodarczą mającą charakter świadczeń osób fizycznych i prawnych na rzecz innych osób, nie polegającą na wytwarzaniu dóbr materialnych;

7) usługach nieuciążliwych – są to usługi, których ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska, określona na podstawie obowiązujących przepisów, nie może wykraczać poza granice działki, na której zlokalizowany jest obiekt, a tym samym powodować konieczności ustanawiania strefy;

8) wysokość zabudowy – oznacza wysokość w rozumieniu prawa budowlanego (ilość kondygnacji nadziemnych budynku wraz z poddaszem użytkowym;

9) adaptacji - oznacza to zachowanie istniejącego użytkowania i zagospodarowania terenu lub istniejącej zabudowy przystosowanej do potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może być związane z odbudową, nadbudową, przebudową czy rozbudową obiektu, ewentualnie z możliwością wprowadzenia dodatkowej funkcji nie naruszającej podstawowej funkcji tego terenu;

10) zasadzie układu komunikacyjnego – układ jezdni został wrysowany jedynie dla określenia linii rozgraniczających dróg (ulic) i sytuowania zabudowy, jest nieobowiązujący i wymaga uściślenia w projektach budowlanych dróg;

11) wjazd na działkę – określa ulica (droga), z której można projektować wjazd na posesję;

12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki pokrytej trwałą roślinnością, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim lub pod nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym trawniki, zadrzewienia, sady, ogrody warzywne, zbiorniki wodne powierzchniowe.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów o różnych funkcjach i zsadach zagospodarowania w granicach opracowania planu:

Przeznaczenie terenu	Oznaczenie terenu w ustaleniach i na rysunku planu
Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	MNU
Teren zabudowy jednorodzinnej szeregowej	MNs
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
Teren usług handlu	UH
Teren usług komunikacyjnych	UK
Teren zabudowy usługowej	U
Teren obiektów produkcyjno-rolniczych	PR
Teren lasu i dolesień	Ls
Teren wód powierzchniowych	WS
Teren zieleni urządzonej	ZU
Teren drogi publicznej zbiorczej (wojewódzkiej)	KZ 1
Teren ulicy w ciągu drogi głównej (powiatowej)	KZ 2
Tereny dróg (ulic) lokalnych	KL1, KL2,
Teren dróg (ulic) dojazdowych	KD
Tereny przejść pieszo-jezdnych	KDJ
Tereny istniejących i projektowanych lokalizacji urządzeń i obiektów elektroenergetycznych.	EI, EE

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

1) zagospodarowanie terenów następuje na rzecz funkcji podstawowych i dopuszczalnych określonych w § 5 z uwzględnieniem wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych;

2) inne funkcje, poza podstawowymi mogą być dopuszczone jako uzupełniające, jeżeli są spełnione następujące warunki:

   a) nie są w żadnej kolizji z funkcją podstawową,

   b) nie naruszają zasad kompozycji i zabudowy oraz skali zabudowy,

   c) nie stanowią zagrożenia sanitarnego oraz pożarowego,

   d) na terenach o funkcjach podstawowych związanych z trwałą zabudową, nie przekroczą łącznie 10 % zabudowy działki;

3) każda działka budowlana musi posiadać:

   a) dostęp do drogi publicznej,

   b) miejsca postojowe na samochody osobowe,

c) wydzielone miejsce właściwego gromadzenia odpadów stałych,

d) przyłącza do sieci infrastruktury technicznej (energetycznej, wodociągowej i odprowa-dzania ścieków bytowych),

e) powierzchnię biologicznie czynną.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) cały teren opracowania położony w strefie uzdrowiskowej B. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

2) cały obszar wyłącza się z lokalizacji stacji telefonii komórkowej;

3) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi oprócz terenu oznaczonego symbolem UK oraz dróg i infrastruktury technicznej;

4) dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące hałasu, wibracji, promieniowania winny zamykać się na terenie działki będącej w dyspozycji jej właściciela;

5) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem ustala się zakaz lokalizacji obiektów emitujących ponadnormatywne zanieczyszczenia do atmosfery, poza kotłowniami lokalnymi z zaleceniem wykorzystania paliw proekologicznych (olej opałowy, gaz, energia elektryczna);

6) ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;

7) w zakresie wód powierzchniowych i gruntowych ustala się obowiązek odprowadzania nadmiaru wód i ścieków deszczowych spływających z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej;

8) wszystkie wody deszczowe i roztopowe spływające z pasa drogowego należy odprowadzić poprzez wpusty uliczne osadzone na studzienkach z osadnikami, z powierzchni parkingowych spływające wody opadowe powinny być podczyszczone z substancji ropopochodnych;

9) na terenach objętych planem zieleń urządzona winna być nasadzana w otoczeniu projektowanej zabudowy, będzie ona pełnić wyłącznie funkcje ozdobne, a wzdłuż ciągów komunikacyjnych – również ochronne;

10) ustala się następujące zasady kształtowania zieleni:

a) drzewa i krzewy winny stanowić harmonijne uzupełnienie obiektów kubaturowych oraz podkreślać ich walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne,

b) nasadzenia drzew i krzewów należy dokonywać w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej lub w pojemnikach, a także w wydzielonych pasach trawników wzdłuż ciągów komunikacyjnych,

c) zieleń izolacyjna od drogi wojewódzkiej winna zabezpieczać skuteczność jej działania w ciągu całego roku poprzez udział gatunków zimnozielonych oraz kompozycje wielo-piętrowe;

11) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej objętej ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) na przedmiotowym terenie istnieją pojedyncze obiekty kulturowe, które są świadkami historycznej zabudowy regionalnej i mogą posłużyć jako wzór dla nowej architektury. Wskazana jest zatem ochrona zachowanej zabudowy regionalnej. Wszelkie zmiany w ww. historycznych obiektach należy konsultować z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

3) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, osi widokowych i kompozycyjnych;

4) wszystkie budynki na terenie objętym planem winny skalą i formą nawiązywać do cech regionalnych, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, t.j. przy zastosowaniu dachów wysokich o kącie nachylenia 300 –450, tradycyjnych materiałów wykończeniowych (tynki, drewno, kamień, ceramika itp.) i kolorystyki elewacji w barwach stonowanych z otoczeniem;

5) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy;

6) w odniesieniu do wszystkich znalezisk rcheologicznych – osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub władze samorządowe.

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1) w liniach rozgraniczających ulic winne być wykonane utwardzone jezdnie i chodniki piesze, trawniki rozdzielające te komunikacje oraz sieci infrastruktury technicznej;

2) wyznacza się następujące obiekty przeznaczone na cele publiczne:

a) drogi pbliczne,

b) drogi pieszo – jezdne,

c) ciągi piesze,

d) obiekty obsługi technicznej służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych przy ulicach publicznych;

4) w zagospodarowaniu wszystkich terenów publicznych należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 10. 1. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonej symbolem MNU na rysunku planu ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w zakresie funkcji:

a) przeznaczenie podstawowe – funkcja mieszkaniowo – usługowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, budowle i urządzenia wymagające zgłoszeń – dopuszczone ustawą „Prawo budowlane”;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

a) wniesione na rysunku planu granice poszczególnych działek traktować należy jako zasadę podziału, która może ulec zmianom +/- 5,0 m w opracowanych projektach podziału,

b) dopuszcza się łączne zagospodarowanie kilku działek przez jednego inwestora,

c) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub mieszkalno-usługowego oraz jednego budynku wolnostojącego typu: gospodarczego, garażowego, garażowo – gospodarczego lub usługowego zlokalizowanego poza strefą mieszkaniową,

d) dopuszcza się, poza budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi, sytuowanie budynków wymienionych w ppkt c) na granicy działki przylegającej oraz w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej lecz nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy,

e) nakazuje się zachowanie minimum 50 % powierzchni działki jako zieleni biologicznie czynnej,

f) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami podanymi w § 14 ust. 1,

g) od strony drogi wojewódzkiej, oznaczonej KZ1 należy wprowadzić minimum 5,0 m pas zieleni izolacyjnej;

3) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ujętymi w § 14 ust. 2,

b) wysokość nowoprojektowanych obiektów mieszkalnych i mieszkalno - usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) o wysokości 12,0 m od projektowanego lub urządzonego poziomu terenu, z tolerancją wysokości do 5 %,

c) dachy budynków strome, dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 300 – 450, kalenica dachu głównego równoległa do osi ulicy dojazdowej, dach budynku lokalizowanego na granicy działki - jednospadowy,

d) dla obiektów gospodarczych, garażowych lub usług wolnostojących:

- maksymalna wysokość 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- powierzchnia zabudowy do 40 mkw,
- dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci 40 % z tolerancją 10 %, pokryte materiałami w kolorze stonowanym z otoczeniem, dachy budynku lokalizowanego na granicy działki jednospadowe,

e) ogrodzenia od strony dróg publicznych - ażurowe.

3. Dla terenu adaptowanej zabudowy jednorodzinnej szeregowej oznaczonej symbolem MNs na rysunku planu, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w zakresie funkcji:

a) przeznaczenie podstawowe – funkcja mieszkaniowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

a) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu,

b) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,

c) wprowadza się zakaz realizowania pełnych ogrodzeń murowanych i betonowych.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN na rysunku planu, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w zakresie funkcji:

a) przeznaczenie podstawowe – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,

b) przeznaczenie dopuszczalne – funkcja usługowa nieuciążliwa, budowle i urządzenia wymagające zgłoszeń - dopuszczone ustawą Prawo budowlane;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ujętymi w § 14 ust. 2,

b) nakaz przeznaczenia minimum 50 % powierzchni biologicznie czynnej,

c) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku garażowego, gospodarczego lub o funkcji mieszanej garażowo – gospodarczej, zlokalizowanego poza strefą mieszkaniową, o łącznej powierzchni zabudowy do 40,0 mkw,

d) dopuszcza się sytuowanie budynków wymienionych w ppkt c) na granicy działki przylegającej oraz w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej lecz nie mniejszej niż 1,50 m od tej granicy;

3) ustala się następujące standardy zabudowy:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę: prowadzenie wszelkich robót budowlanych (w rozumieniu odpowiednich przepisów prawa budowlanego) wymaga stosowania zasad określonych poniżej w ppkt. b, c, d,

b) wysokość nowoprojektowanych obiektów mieszkalnych do dwu kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) i wysokości nie przekraczającej 11,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,

c) dachy strome, dwu – lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 350 – 450, z kalenicą dachu głównego równoległą do osi drogi dojazdowej,

d) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego – maksymalnie 80 cm w jego najwyższym punkcie obrysu budynku przyjęty od projektowanego lub urządzonego terenu,

e) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo – gospodarcze - jednokondygnacyjne, o wysokości maksymalnej do 5,0 m (od poziomu terenu do kalenicy dachu) dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci 350 z tolerancją 10 %, dach budynku lokalizowanego na granicy działki - jednospadowy,

f) budynki wolnostojące winne być kształtowane w nawiązaniu do architektury i materiałów wykończeniowych zabudowy mieszkalnej,

g) ogrodzenia od strony dróg publicznych - ażurowe.

5. Dla terenu usług handlu oznaczonego symbolem UH na rysunku planu, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w zakresie funkcji:

a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowo – handlowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkaniowa w drugiej i trzeciej kondygnacji budynku;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego na minimum 20 % w stosunku do powierzchni terenu,

c) zakaz realizacji grodzenia terenu,

d) w ramach działki należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów wg. wskaźników wymienionych w § 14 ust. 1;

3) ustala się następujące standardy zabudowy:

a) w ramach terenu dopuszcza się budowę jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 1000 mkw,

b) wysokość budynku do 3 kondygnacji naziemnych,

c) ze względu na ekspozycję terenu nakazuje się szczególnie staranne kształtowanie architektury nowego obiektu,

d) nachylenie połaci dachowych kształtowane indywidualnie.

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

1) w zakresie funkcji:

a) przeznaczenie podstawowe – usługi związane z obsługą ruchu komunikacyjnego,

b) przeznaczenie dopuszczalne - usługi rzemieślnicze, transportowe,

c) zakaz funkcji mieszkaniowej;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nakaz przeznaczenia minimum 30 % powierzchni terenu pod zieleń biologicznie czynną,

c) wjazd na teren działki - od strony ulicy oznaczonej symbolem KZ2,

d) w ramach działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów zgodnie ze wskaźnikami wymienionymi w § 14 ust. 1;

3) w zakresie kształtowania zabudowy:

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

b) wysokość zabudowy do dwu kondygnacji naziemnych i wysokości nie przekraczającej 7,0 m od projektowanego poziomu terenu w ramach zabudowy dopuszcza się budowle o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne.

7. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U na rysunku planu, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) funkcja terenu - usługi publiczne i komercyjne oraz nieuciążliwe rzemiosło usługowe i produkcyjne;

2) prowadzona działalność usługowa winna być związana z obsługą mieszkańców osiedla i erenów sąsiadujących;

3) w zakresie zagospodarowania terenu:

a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu,

b) linie podziałów wewnętrznych nieruchomości nie są obligatoryjne, ze względu na nieznane potrzeby przyszłych inwestorów, przy ustaleniach minimalnej wielkości działki wymienionej w § 12 pkt 2,

c) nakaz przeznaczenia minimum 40 % powierzchni nieruchomości pod zieleń biologicznie czynną,

d) w ramach nieruchomości należy zabezpieczyć miejsca parkingowe dla interesantów i pracowników;

4) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) zabudowa usługowa od strony ulicy Glinki winna wyróżniać się wysokimi walorami formy architektonicznej oraz dobrą jakością materiałów wykończeniowych,

b) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) i wysokości do 12,0 m z dopuszczalną tolerancją wysokości do 5 %,

c) dachy strome, dwu – lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 350 – 450 .

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

1) w zakresie funkcji:

a) przeznaczenie podstawowe - istniejący teren obiektów produkcyjno - rolniczych,

b) przeznaczenie dopuszczalne – zmiana istniejącego przeznaczenia na teren usług nieuciążliwych, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki jak dla terenu usług, określonych w § 12 pkt 2;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu,

b) utrzymanie w stanie obecnym lub przywracanie powierzchni biologicznie czynnej;

3) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów zgodnie z funkcją podstawową lub dopuszczalną.

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

1) w zakresie funkcji:

a) zieleń leśna wraz z dolesieniem,

b) dopuszcza się możliwość przeznaczenia terenu pod park leśny;

2) w zakresie zagospodarowania:

a) zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,

b) właściciele lasów są obowiązani do trwałego utrzymania lasów i zapewnienia ciągłości ich użytkowania,

c) 100 % terenu należy pozostawić jako teren zadrzewiony i biologicznie czynny.

10. Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS na rysunku planu, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) w zakresie funkcji – wody powierzchniowe;

2) w zakresie zagospodarowania:

a) konserwacja i utrzymanie istniejących cieków wodnych.

11. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonej ZU na rysunku planu, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) w zakresie funkcji – zieleń urządzona;

2) w zakresie zagospodarowania:

a) projektowana zieleń związana z ciekiem wodnym i lokalizacją obiektu infrastruktury technicznej (stacja transformatorowa EI) oraz budową awaryjnej studni wody pitnej,

b) nie dopuszcza się grodzenia terenu,

c) 80 % terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,

d) zakaz zabudowy kubaturowej poza obiektami i urządzeniami technicznymi,

e) dopuszcza się realizację ciągu pieszego wyposażonego w miejsca odpoczynku.

12. Wyznacza się teren drogi publicznej zbiorczej (wojewódzkiej), oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ 1 o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację i ustaleniach zawartych w § 14 ust. 2 pkt 1:

1) dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie pasa terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą (orientacyjną) na poszerzenie drogi wojewódzkiej.

13. Wyznacza się teren drogi publicznej zbiorczej (powiatowej) oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ 2 o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację i ustaleniach zawartych w § 14 ust. 2 pkt 2:

1) podłączenie dróg zbiorczych na zasadzie ronda. Przyjęte rozwiązanie komunikacyjne wg. odrębnego projektu budowlanego.

14. Wyznacza się teren dróg (ulic) publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem KL1, KL2 o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację i ustaleniach zawartych w § 14 ust. 2 pkt 3.

15. Wyznacza się teren dróg (ulic) publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację i ustaleniach zawartych w § 14 ust. 2 pkt 4.

16. Wyznacza się tereny przejść pieszo - jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDJ z przeznaczeniem na komunikację pieszo - jezdną i ustaleniach zawartych w § 14 ust. 2 pkt 5.

17. Dla terenów istniejących i projektowanych lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem EI, EE ustala się następujące zasady zabudowy i agospodarowania terenu:

1) w zakresie funkcji – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;

2) na wyznaczonym terenie mogą być realizowane transformatorowe stacje elektroenergetyczne z zachowaniem warunków:

a) lokalizacja stacji może wynikać z postanowień niniejszej uchwały lub warunków technicznych dostawcy,

b) lokalizacja stacji musi być wyznaczona w projekcie zagospodarowania terenu, stanowiącym załącznik do pozwolenia na budowę, z określeniem podziału terenu oraz zasad obsługi komunikacyjnej;

3) poza stacjami, na w/w terenach mogą być realizowane również inne budowle związane z uzbrojeniem technicznym wyznaczonych terenów.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) w celu spełnienia wymagań z zakresu Obrony Cywilnej należy uwzględnić następujące warunki:

a) w budynkach usługowych, mieszkalno - usługowych, itp. na etapie sporządzania planów zagospodarowania działek lub terenów należy przewidzieć ukrycia typu I lub schrony,

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

c) bez względu na typ zabudowy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnej studni wody pitnej (przyjmując normę wynoszącą 7,5 l na osobo - dobę). Odległość studni od budynków powinna wynosić 800 m,

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

e) oświetlenie zewnętrzne (np. ulic, budynków) przystosować do wygaszania,

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

- odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,
- połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
- wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z toksycznymi środkami przemysłowymi,

g) uwzględnić system alarmowania i powiadamiania mieszkańców (w wypadku zagrożenia) poprzez syreny alarmowe. Promień słyszalności syreny zakłada się do 300 m,

h) istniejące obiekty OC należy adaptować;

2) w celu ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić warunki wynikające z obowiązujących przepisów, w szczególności:

a) projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,

c) zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe oraz zaprojektowania właściwych dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczych straży pożarnej.

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

1) dopuszcza się korygujące podziały działek służące polepszeniu funkcjonalności zagospodarowania działek przy zachowaniu minimalnych powierzchni podanych w pkt 2;

2) tereny zainwestowane oraz przeznaczone do zagospodarowania mogą być dzielone na działki budowlane według następujących warunków:

a) zniesienia współwłasności terenów z zapewnieniem dostępności komunikacyjnej,

b) działka pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie może być mniejsza niż 500 mkw,

c) działka pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą nie mniejsza niż 400 mkw,

d) działki pod zabudowę mieszkalno - usługową nie mniej niż 1500 mkw,

e) działki pod zabudowę usługową – nie mniejsze niż 1200 mkw;

3) dopuszcza się łączenie działek - obowiązuje zasada jeden budynek mieszkalny na działce.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) ustala się obowiązek zachowania istniejących urządzeń wodno – melioracyjnych: rowów oraz sieci drenarskiej (rurociągi podziemne, studzienki i wyloty drenarskie). Zmiana przeznaczenia terenu objętego melioracją szczegółową może nastąpić po przebudowie istniejących urządzeń wodnych na warunkach określonych przez zarządzającego tj.: Miejską Spółkę Wodną w Augustowie lub Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Białymstoku;

2) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem (tzn. do otrzymania pozwolenia na budowę) utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się jako obowiązującą zasadę lokalizacje miejsc postojowych dla samochodów na terenie własnej działki, w tym również w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług (dla pracowników, użytkowników, i klientów) w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb przy zastosowaniu wskaźników:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe/dom,

b) dla usług wielofunkcyjnych – 30 miejsc post/1000 m^2 powierzchni usług;

2) obowiązuje klasyfikacja dróg (ulic), przebieg i szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu:

a) droga publiczna klasy drogi zbiorczej oznaczona symbolem KZ1:

- ustala się linie rozgraniczające drogi wojewódzkiej w pasie o szerokości 30,0m tj. po 15,0 m od osi istniejącej jezdni,
- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 40,0 m od krawędzi jezdni,
- adaptuje się istniejące przepusty i rowy odwadniające drogę oraz dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,

b) droga (ulica) publiczna w ciągu drogi zbiorczej oznaczona symbolem KZ2:

- ustala się linie rozgraniczające drogi powiatowej szerokość linii rozgraniczających, zgodnych z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 20m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy w granicach 19,0 –15,0 m od osi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu,
- wzdłuż pasa jezdni należy wykonać chodniki dla pieszych,
- w pasie linii rozgraniczających dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,

c) drogi publiczne klasy dróg (ulic) lokalnych oznaczonych symbolem KL1 i KL2:

- szerokość w liniach rozgraniczających 20 – 16 m,

- jedna jezdnia szerokości 7,0 m, z dwoma pasami ruchu po jednym w każdym kierunku,
- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległościach 20,0-14,0 m od osi jezdni lub zgodna z rysunkiem planu,
- wzdłuż pasa drogowego należy wykonać chodniki dla pieszych,

d) drogi publiczne klasy ulic dojazdowych oznaczonych symbolem KD:

- szerokość w liniach rozgraniczających ulicy KD 15 – 10 m, zakończone w razie potrzeby tarczami nawrotowymi – zgodnie z rysunkiem planu,
- jedna jezdnia 6,0 – 5,0 m, z jednym lub dwoma pasami ruchu po jednym w każdym kierunku i chodnikami dla pieszych,
- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległościach wskazanych na rysunku planu lecz nie mniej niż 10,0 m od osi drogi, z wykluczeniem zabudowy plombowej przy ul. Wrzosowej,

e) drogi pieszo - jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KDJ:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6,0 m,
- zakłada się ruch jednokierunkowy z wydzielonym pasem dla pieszych,
- drogi winne mieć nawierzchnię utwardzoną;

3) układ jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań pokazane na rysunku planu nie są obowiązujące i wymagają uściślenia w rozwiązaniach technicznych na etapie projektu budowlanego;

4) na terenach w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej. W uzasadnionych wypadkach dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej przez inne tereny, z uwzględnieniem prawa własności i praw użytkowników nieruchomości;

5) ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki ściekowej:

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

b) ścieki będą odprowadzane zbiorczą lub rozdzielczą miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,

c) wody opadowe z terenów publicznych muszą być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej,

d) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,

e) odprowadzenie wód deszczowych z pozostałych terenów funkcjonalnych może nastąpić do gruntu w granicach działki,

f) ilość wód deszczowych odprowadzanych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności, nadmiar musi być odprowadzany do sieci kanalizacji deszczowej;

6) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

a) wszystkie budowle i budynki winny być podłączone do miejskiej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody w stopniu wystarczającym do obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;

7) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą posiadać przyłącze energetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym do obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

b) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie:

- z istniejącej stacji transformatorowej 15/04 kV Nr 1285 oraz stacji zlokalizowanej poza terenem opracowania – Nr 51281 „Szeroka”,
- czterech projektowanych stacji wnętrzowych (T-7, T-8,T-9 i T-Borki III),
- dwóch projektowanych stacji napowietrznych (T-11, T-12),

c) linię napowietrzną 15 KV przechodzącą przez teren opracowania przeznacza się do demontażu,

d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców projektować należy liniami niskiego napięcia kablowymi i wg. potrzeb napowietrznymi,

e) wszystkie tereny przeznaczone na cele publiczne muszą posiadać oświetlenie;

8) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną:

a) wszystkie budynki zgodnie z ich przeznaczeniem muszą posiadać indywidualne źródła ciepła lub być podłączone do zbiorowego źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania obiektu zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania paliw: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu i energii elektrycznej,

b) wyklucza się stosowanie paliw powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego;

9) w zakresie telekomunikacji:

a) zachowuje się istniejącą kablową sieć telekomunikacyjną,

b) noworealizowane rozdzielnie i centrale telefoniczne winny być wbudowane
w bryły budynków podstawowych;

10) w zakresie gospodarki odpadami:

a) wszystkie odpady gromadzone na terenach funkcjonalnych w granicach planu muszą być wywożone i składowane na składowisku odpadów komunalnych,

b) wprowadza się całkowity zakaz wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych,

c) na poszczególnych działkach budowlanych muszą być wyznaczone miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z zaleceniem pojemników do selektywnej zbiórki odpadów.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

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

1) 1,1640 ha gruntów rolnych pochodzenia organicznego sklasyfikowanych jako łąka kl. IV;

2) 0,9815 ha gruntów rolnych pochodzenia organicznego sklasyfikowanych jako łąka kl. V;

3) 0,1408 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego sklasyfikowanych jako pastwisko kl. IV, na podstawie zgody wyrażonej przez Wojewodę Podlaskiego decyzją Nr ŚR.IV.77111-16/05 z dnia 25 kwietnia 2005 r.

2. Pozostałe grunty rolne, niniejszego planu, zostały objęte zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa, który utracił moc obowiązywania na podstawie ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

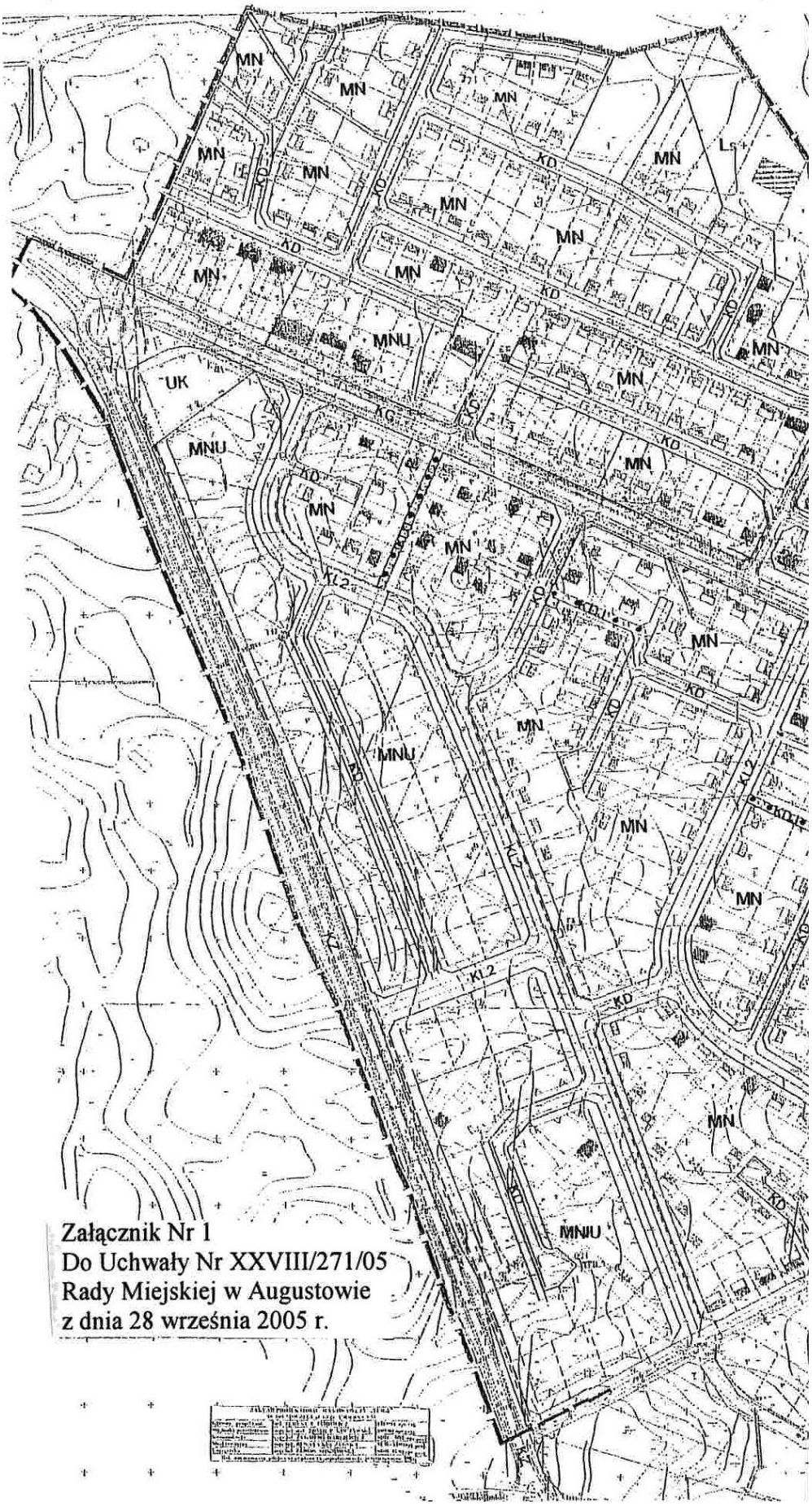
1) ustala się jednorazową opłatę w wysokości 0 % (słownie: zero %), od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami: KZ, KL, KD, KDJ, Ls, ZU, WS, EI oraz w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści %) dla pozostałych terenów.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Augustowa.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Kurczyński



Załącznik Nr 1
Do Uchwały Nr XXVIII/271/05
Rady Miejskiej w Augustowie
z dnia 28 września 2005 r.

MIASTO AUGUSTÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY TERENY POŁOŻONE MIĘDZY LASEM, AL. JANA PAWŁA II ULICAMI GLINKI, MAZURSKĄ, RAJGRODZKĄ I DZIAŁKĄ Nr 298



Załącznik Nr 2

do uchwały Nr XXVIII/271/05

Rady Miejskiej w Augustowie

z dnia 28 września 2005 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa obejmującego tereny położone między: istniejącym lasem, Al. Jana Pawła II, ulicą Glinki, drogą łączącą ul. Mazurską z ul. Rajgrodzką i działką Nr 298.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) nie uwzględniono uwag i wniosków:

1) Pana Stanisława Urbanowicza, zam. w Augustowie przy ul. Licealnej – dotyczących likwidacji projektowanej ulicy Wiśniowej oraz połączenia sięgaczami dojazdowymi z ulic: Rajgrodzkiej i Śliwkowej projektowanych drugich rzędów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwzględniono wniosek wprowadzenia zmian w zakresie linii rozgraniczających i trójkątów widoczności dla działek Nr geod. 1027/1 i 1027/2;

2) Pana Stanisława Urbanowicza, zam. w Augustowie przy ul. Licealnej – dotyczącego wykupienia działek Nr geod. 1027/1 i 1027/2 przeznaczonych pod projektowane ulice, które były już przeznaczone i wydzielone poprzednio obowiązującym planem miasta Augustowa. Działka Nr geod. 1027/1 została włączona (poza trójkątem widoczności) pod zabudowę mieszkaniową. Regulacje prawne dotyczące projektowanych ulic mogą być przeprowadzane po uchwaleniu niniejszego planu.

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr XXVIII/271/05

Rady Miejskiej w Augustowie

z dnia 28 września 2005 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Miasta Augustów zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa obejmującego tereny położone między: istniejącym lasem, Al. Jana Pawła II, ulicą Glinki, drogą łączącą ul. Mazurską z ul. Rajgrodzką i działką Nr 298.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się następujące inwestycje zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Miasta Augustów:

1) realizacja projektowanego i modernizowanego układu drogowego około 1.238.149m^2 (poza drogą wojewódzką i powiatową);

2) budowa sieci wodociągowych na terenach niezwodociągowanych około 4.365 m;

3) budowa sieci kanalizacyjnych na terenach nieskanalizowanych około 4.365 m;

4) pozyskanie terenów związanych z wykupieniem nieruchomości pod realizację dróg (ulic);

5) budowa sieci energetycznej i oświetlenie ulic - na warunkach i w uzgodnieniu zakładu energetycznego.

Inwestycje zrealizowane będą ze środków własnych Gminy Miasta Augustów i pozyskiwanych środków zewnętrznych. Pozyskane środki pozwolą na realizację ulic i infrastruktury technicznej.