

Augustów, dnia 15 lutego 2018 r.

AGP.6721.2.2.2018

**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności
przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium w związku z art. 14 ust. 5 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Dotyczy:

przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych częściowo w rejonie rzeki Netty i jeziora Necko oraz częściowo w rejonie Al. Kard. Wyszyńskiego, ulicy Sportowej, Tytoniowej, Zdrojowej, Hotelowej, M. Konopnickiej, Letniskowej, Zacisze, Nadrzecznej, Mostowej, Szpitalnej, Zarzecze, Partyzantów, zwanego „Al. Kard. Wyszyńskiego – Strefa „A” – jezioro Necko”.

Materiały źródłowe:

1. Wnioski o zmianę planu miejscowego.
2. Ewidencja gruntów i budynków.
3. Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Augustowa.
4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa przyjęte Uchwałą Nr XXXV/324/2017 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 maja 2017 r.
5. Mapa zasadnicza.
6. Obowiązujące plany miejscowe.
7. Ewidencje i rejestr zabytków.

Rys sytuacyjny:

Proponowany obszar objęcia sporządzeniem planu

Proponowany teren objęcia sporządzeniem planu położony jest w północnej części miasta, stanowi część dzielnic zwanych zwyczajowo „Borki”, „Zarzecze” oraz „Osiedle Bema” częściowo w rejonie rzeki Netty i jeziora Necko oraz częściowo w rejonie Al. Kard. Wyszyńskiego, ulicy Sportowej, Tytoniowej, Zdrojowej, Hotelowej, M. Konopnickiej,

Letniskowej, Zacisze, Nadrzecnej, Mostowej, Szpitalnej, Zarzecze, Partyzantów, zgodnie z rysunkiem na załączniku nr 1.

Powierzchnia określonego powyżej terenu wynosi ok. 177,15 ha.

Przebieg granic planu wynika z:

- położenia obszarów wymagających sporządzenia/zmiany planu, w związku ze złożonymi wnioskami o sporządzenie/zmianę planu,
- potrzeb inwestycyjnych Gminy Miasta Augustów,
- przebiegu granic terenów posiadających obowiązujące plany miejscowe, dla których ustalenia planistyczne są aktualne,
- położenia obszarów nieposiadających planu.

Przeznaczenie terenów w obowiązujących planach miejscowych

Omawiany obszar prawie w całości (ok. 170,08 ha) pokryty jest Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, jedynie ok. 7,1 ha wód śródlądowych (fragment rzeki Netty oraz jeziora Necko) nie posiadają opracowania planistycznego. Są to następujące plany i tereny:

- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą (część 48MN2 i 49MN2); wody powierzchniowe śródlądowe (fragment rzeki Netty) (część 83 WS); zieleń urządzoną (część 82ZP); drogę publiczną – ulicę klasy zbiorczej (część 2KD-Z); drogę publiczną – ulicę klasy lokalnej (część 3KD-L) – objęte Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów zwanego „Borki – Centrum” obejmującego tereny położone między ulicami: Rajgrodzką, Al. Jana Pawła II, Konarskiego, Nad Netą, Nadrzeczną, rzeką Netą i ul. Mostową oraz zmieniającego ustalenia części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w centrum Augustowa położonych między ulicami Mostową, Sienkiewicza, Kilińskiego, Rybacką i rzeką Netą uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/253/01 Rady Miasta Augustów z dnia 29 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 27, poz. 466), w odniesieniu do terenów położonych przy ul. Mostowej i ul. Kilińskiego, stanowiących kompleks zabudowy określonej symbolem przeznaczenia 2MNU, 1UGH i częściowo 4MNU, przyjętym Uchwałą Nr XXXI/197/09 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 kwietnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 116 z dnia 28 maja 2009 r., poz. 1279);
- tereny przeznaczone pod parking samochodowy (KSP); park leśny (LP); zabudowę jednorodzinną lub jednorodzinną z usługami (MNU); obsługę techniczną miasta (T-1); usługi publiczne (UP); usługi turystyki, sportu i rekreacji (UT-3); cmentarz (ZC); zieleń urządzoną (ZU); zieleń parkową (ZP-3); zabudowę hotelową (ZH-3); drogę publiczną klasy drogi lokalnej (KL); drogę publiczną klasy drogi lokalnej z ciągiem pieszo-jezdny (KLP); ciąg pieszy (CP); ciąg pieszo - jezdny (KPJ) – stanowiące cały obszar obowiązywania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa terenów obejmujących część Dzielnicy Zarzecze ograniczonych istniejącym cmentarzem, ulicą Mostową, rzeką Netą i jeziorem Necko, przyjętym Uchwałą Nr XXXVIII/357/02 Rady Miasta Augustów z dnia 23 września 2002 r., (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 56 z dnia 30 października 2002 r., poz. 1258);
- tereny przeznaczone pod istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą lub zabudowę usługową (1MNU, 2MNU); zabudowę zamieszkania zbiorowego

- z zakresu usług turystycznych, zabudowę usługową z zakresu działalności leczniczej (1MWZ, 2MWZ, 3MWZ, 4MWZ); zabudowę usługową – zakłady i urządzenia uzdrowiskowe oraz zieleni parkowej (1ZUU, 2ZUU); zabudowę usługową (1U); zabudowę usługową – turystyki, sportu i rekreacji (2UT, 3UT); przystanie wodne (1PW, 2PW); plaże (1PL, 2PL, 3PL); zieleni nieurządzoną (2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN); zieleni parkową (1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP); zieleni urządzoną (część 1ZU, 2ZU); lasy (1ZL); lasy parkowe (1ZLP, 2ZLP, 3ZLP, 4ZLP, 5ZLP); wody powierzchniowe śródlądowe (część 1WS); infrastrukturę techniczną (1IT, 2IT, 3IT, 4IT); obsługę komunikacyjną – parkingi (1KSP, 2KSP, 3KSP, 4KSP); drogę publiczną – ulicę klasy głównej ruchu przyspieszonego docelowo klasy zbiorczej (1KD-GP→Z); drogę publiczną – ulicę klasy lokalnej (1KD-L, 2KD-L, 3KD-L); publiczne ciągi pieszo-jezdne (część 1KD-PJ, 2KD-PJ, 3KD-PJ, 4KD-PJ, 5KD-PJ); publiczne ciągi pieszo-rowerowe (część 1KD-X, 2KD-X, 3KD-X, 4KD-X, 5KD-X, 6KD-X, 7KD-X, 8KD-X, 9KD-X) – objęte Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa zwanego „Zarzeczce III” przyjętym Uchwałą Nr XXVIII/216/13 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 września 2013 r., (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 7 października 2013 r., poz. 3590);
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (1-MW); zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (1-MN, 2-MN); zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi nieuciążliwe (1MN/U); usługi oświaty, ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji (2-UO/US); usługi zdrowia – zakłady opieki zdrowotnej (1-UZ); stację transformatorową (1-E, 2-E, 3-E); cmentarz zamknięty Żołnierzy AR (1-ZC); cmentarz (2-ZC); las (1-ZL, 2-ZL, 3-ZL, 4-ZL); drogę publiczną klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego docelowo drogę publiczną klasy drogi zbiorczej (część 1KDZ(KDGP)); drogę publiczną klasy drogi zbiorczej (część 1-KDZ); drogę publiczną klasy drogi lokalnej (1-KDL, część 2-KDL, 3-KDL); drogę publiczną klasy drogi dojazdowej (1-KDD, 2-KDD); ciąg pieszo-rowerowy (1-KX) – objęte Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów zwanego „Zarzeczce II” dla terenów obejmujących część dzielnicy „Zarzeczce” oraz „Osiedle Przylesie” przyjętym Uchwałą Nr XXXV/327/06 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 maja 2006 r., (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 178 z dnia 1 lipca 2006 r., poz. 1661);
 - tereny przeznaczone pod pas drogi publicznej Al. Kardynała St. Wyszyńskiego, docelowo klasy „Z” – zbiorczej, do czasu wybudowania obwodnicy Augustowa klasy „G” – głównej, w ciągu drogi krajowej nr 8 (częściowo 1KDG→Z); pas drogi publicznej – łącznica węzła dwupoziomowego nad Al. Kardynała Wyszyńskiego i torami linii kolejowej klasy „L” – lokalna (część 2KDL); pas drogi publicznej ul. Tytoniowej klasy „L” – lokalna (część 4KDL); pas drogi dojazdowej (21KDD); pas ciągów pieszo-jezdnych przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego (24CPJ); pas ciągu pieszego (25CP); tereny usług turystycznych (35UT); usługi (48U); zabudowę usługową, składów, magazynów i obiektów produkcyjnych (49U/P); stacje transformatorowe (E); tereny lasów (ZL); tereny wód powierzchniowych (WS) – objęte Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa terenów obejmujących część Dzielnicy Lipowiec i Osiedle Bema przyjętym Uchwałą Nr XXIII/136/08 Rady

Miejskiej w Augustowie z dnia 29 maja 2008 r., (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 149 z dnia 23 czerwca 2008 r., poz. 1452).

Istniejące zagospodarowanie

Przedmiotowy obszar w większości jest terenem zagospodarowanym, zróżnicowanym pod względem pełnionych funkcji. Północno wschodnią część obszaru sporządzenia planu pomiędzy ul. Tytoniową a Aleją Kard. Wyszyńskiego w granicach planu stanowi zabudowa byłego zakładu budowlanego- CRS (Centrala Rolnicza Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” Zakład Budownictwa Prefabrykatów i Materiałów Budowlanych w Augustowie) działającego w drugiej połowie ubiegłego stulecia, obecnie nieistniejący. W sąsiedztwie tej zabudowy (na dz. 1143/2, 1143/5, 1143/6) znajduje się Pracowniczy Ośrodek Maszynowy w Augustowie Sp. z o.o. zajmujący się produkcją, naprawą i sprzedażą maszyn a także sprzedażą materiałów budowlanych.

Północna część planu w większości porośnięta jest lasem i zielenią parkową. Zlokalizowany jest tam Hotel Hetman, Hotel Warszawa oraz Sanatorium Uzdrowskie Augustów. W obszarze obejmującym jezioro Necko oraz tereny przyległe znajdują się pomosty, wyciąg nart wodnych, plaże oraz ciągi pieszo-rowerowe. Planem miejscowym został również objęty teren Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Augustowie oraz Szpital Specjalistyczny ProCardia wraz z przyległą zabudową mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowaną przy ul. Letniskowej oraz ul. Zacisze.

W granicach opracowania znajdują się również szkoły - Augustowskie Centrum Edukacyjne w Augustowie, Zespół Placówek Młodzieżowych oraz Zespół Szkół Specjalnych będącej własnością Powiatu Augustowskiego. W sąsiedztwie zabudowy oświatowej, przy ul. Konopnickiej znajduje się pięć budynków zabudowy wielorodzinnej oraz dwa obiekty usługowe należące do Spółdzielni Mieszkaniowej w Augustowie.

W centralnej części obszaru zlokalizowany jest zaś czynny Cmentarz Parafii Rzymsko-katolickiej, nieczynny Cmentarz Żołnierzy Armii Radzieckiej oraz nieczynny cmentarz Żydowski.

Istotnym terenem zagospodarowanym jest obszar pomiędzy ul. Zarzecze oraz rzeką Netta. Są tereny przeznaczone pod usługi turystyki, zabudowę mieszkaniowo-usługową. Znajduje się tu m.in. Hotel Karmel, Międzyszkolny Ośrodek Sportowy, Zespół Szkół Społecznych, Sanatorium Augustów „Pałac na wodzie” a także pokoje gościnne w domach prywatnych. Na dz. ewid 4/1 zlokalizowane jest Zgromadzenie sióstr Urszulanek Serca Jezusa Konającego – prowadzące przedszkole. Tereny położone przy ulicy Nadrzecznej w granicach planu to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Część terenu objętego nowym planem wyposażona jest w sieci infrastruktury technicznej (sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, ciepłownicza, kanalizacji sanitarnej, deszczowa, telekomunikacyjna).

Potrzeby inwestycyjne gminy

Na terenie planu w strefie „A” ochrony uzdrowskiej istnieje pilna potrzeba wyznaczenia terenu pod park zdrojowy z możliwością budowy tężni. Realizacja tych obiektów w znaczący sposób podniesie możliwości prowadzenia terapii kuracjuszy Uzdrowska Augustów.

Wnioski złożone do planu miejscowego

Złożonych zostało 16 wniosków. Wnioski zostały złożone przez właścicieli nieruchomości oraz użytkownika wieczystego. W większości dotyczyły podwyższenia parametrów zabudowy, oraz rozszerzenia przeznaczenia podstawowego nieruchomości. Wpłynął również wniosek od Biskupa Ełckiego – Jerzego Mazura dotyczący m.in. powiększenia terenu pod katolicki cmentarz wyznaniowy.

Szczegółowy przedmiot wniosków o zmianę planu przedstawia tabela nr 1.

Tabela 1. Wykaz wniosków o zmianę planu.

L.p.	Data wpływu	Wnioskodawca	Nr działki	Charakter wnioskowanej zmiany
1			33	prośbę o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony zabudowy hotelowej (obszar ZH-3),
2			1/41	prośba o wpisanie, iż działka obejmuje również usługi Sanatorium Uzdrowskiego,
3			1143/6; 1143/5;	wniosek dotyczy: – zachowania prawa do budowy nowych obiektów, remontów, przebudowy i rozbudowy, bez prawa do zwiększenia uciążliwości dla środowiska, – w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizowania funkcji związanych z funkcją podstawową i bezkolizyjnych w stosunku do niej, – zniesienia ograniczeń związanych z powierzchnią zabudowy i powierzchnią biologicznie czynną.
			1143/2	– prośba o zachowanie dotychczasowych zapisów planu
4			65/7; 65/8	prośba o to aby działki przy ulicy Szpitalnej i Marii Konopnickiej miały charakter działalności medycznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi np. ładowisko, zbiorniki gazów medycznych.
5			1/9; 1/10; 1/11	– prośba o zachowanie dotychczasowych zapisów planu
6			działki zarządzane przez Nadleśnictwo na terenie strefy „A” oraz okolicach	– prośba o zachowanie dotychczasowych zapisów planu
7			1/51; 1/50; 1/49; 1/29	wniosek dotyczy: – zwiększenie terenu objętego nieprzekraczalną linią zabudowy oraz zwiększenie pow. zabudowy do 800 m² na terenie 1PW, – przybliżenie nieprzekraczalnej linii zabudowy do drogi 2KD-L z 12m na 6m, zwiększenie pow. dla mieszkań służbowych lub dla właściciela do 300 m², zwiększenie liczby kondygnacji do 6 oraz podwyższenie wysokości do 21 m, dopuszczenie stropodachów płaskich, zwiększenie pow. zabudowy do 40% pow. terenu oraz zmniejszenie pow. biologicznie czynnej do 40% pow. terenu, zmniejszenie udziału powierzchni zadrzewionej do 30% w stosunku do powierzchni działki na terenie 3MWZ
8			14	wnioskowane przeznaczenie: – tereny zabudowy usług publicznych m.in. oświaty, dopuszczenie lokalizowania obiektów sportowych na potrzeby oświatowe,

				- wysokość zabudowy 12m +/- 10%, do 3 kondygnacji nadziemnych, - dopuszczenie zadaszenia budynków dachem płaskim, kolebkowym, zielonym, - sposób zabudowy działki; zabudowa pierzejowa, max. powierzchnia zabudowy 90%, - zniesienie konieczności uzgodnień w zakresie obrony cywilnej oraz opracowywania projektów schronów i ukryć w tej części miasta, - zniesienie konieczności zapewnienia stanowisk parkingowych na terenie działki,
9			117/3	– prośba o możliwość realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
			117/4	– prośba o możliwość realizacji parkingu,
10			1144/1; 1144/2; 1144/4; 1144/5	prośba przeznaczenie terenu równorzędnie pod usługi handlu oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami o następujących parametrach: - wys. zabudowy – 5 nadziemnych i 1 podziemna, - dopuszczenie budowy podziemnych hal garażowych poza obrysem budynku, - pow. zabud. łącznie z halą garażową w kondygnacji podziemnej – do 45% pow. terenu, - intensywność zabud. do 1,6, - udział pow. biologicznie czynnej – min. 25% pow. terenu.
11			65/1; 65/9; 65/10	– prośba o możliwość uzupełnienia przeznaczenia o możliwość zabudowy usługowej bez określania funkcji szczegółowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej,
			65/6; 65/7; 118/3; 118/4; 145; 62/2; 148/2	– prośba o zachowanie dotychczasowych zapisów planu,
12			1/51; 1/50; 1/49; 1/29	wniosek dotyczy: dopuszczenia zabudowy służącej magazynowaniu sprzętu wodnego, sportowego, obsługi turystyki (w tym zabudowy zamieszkania zbiorowego), usług gastronomii, realizacji sanitariatów itp.
13			1/45	wniosek o usunięcie zakazu wykonania całości ogrodzenia cmentarza z elementów prefabrykowanych, oraz: prośba o przeznaczenie działki pod teren katolickiego cmentarza wyznaniowego,
			47	– prośba o przeznaczenie części działki niestanowiącej cmentarza żołnierzy radzieckich pod teren katolickiego cmentarza wyznaniowego,
			1/15	– prośba o zmniejszenie obszaru projektowanego parkingu i przeznaczenie tego terenu pod katolicki cmentarz wyznaniowy,
14			5003/3	– prośba o zachowanie dotychczasowych zapisów planu,
15			2955	wnioskowane przeznaczenie: - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej z przewagą usług, zwiększenie maksymalnej pow. zabudowy do 70%, oraz zwiększenie terenu 49MN2 – teren 49MN2, - dopuszczenie zabudowy lekkiej w celu prowadzenia usług nieuciążliwych np. gastronomicznych, zmniejszenie terenu 82ZP na rzecz terenu 49MN2, dopuszczenie utwardzenia części terenu z przeznaczeniem pod parking.
16			1/24	Wniosek dotyczy:

				– likwidacji linii zabudowy od północnej, zachodniej oraz południowo-zachodniej części działki, – zmianę wysokości zabudowy na taką jaka jest dopuszczona na terenie sąsiedniej inwestycji – „Pałac na wodzie”, – zmianę przeznaczenia części nieruchomości gminnej (cz. dz. 1/22; 2903/3) na przeznaczenie takie jak dla dz. 1/24.
--	--	--	--	--

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowy teren położony jest w strefach:

- centralnej oznaczonej symbolem **S**. Strefa obejmuje centrum Augustowa wraz z częścią zabytkowego układu urbanistycznego. W strefie oznaczonej symbolem **S** kształtowanie struktury urbanistycznej w tej części Augustowa powinno mieć na celu ochronę i rewaloryzację zabytkowego układu urbanistycznego oraz obiektów zabytkowych licznie pojawiających się na tym obszarze, poprzez nadawanie nowych funkcji przy uwzględnieniu sąsiedztwa zabytków, harmonijne komponowanie nowych realizacji z zabytkowym charakterem zabudowy, a także podnoszenie jakości przestrzeni publicznej w sposób nawiązujący do rangi miejsca w skali miasta. Gospodarowanie przestrzenią w tej strefie powinno również dążyć do ukształtowania reprezentacyjnego centrum miasta. Istniejący układ zabudowy oparty o pierzeje uliczne należy uzupełniać o nowe obiekty w sposób tworzący spójną kompozycję przestrzenną. Główne powiązania przestrzenne oraz najważniejsze punkty węzłowe należy kształtować w sposób podkreślający charakter miejsca i w oparciu o indywidualne rozwiązania architektoniczne oraz sposób zagospodarowania terenu. Należy dążyć do powiązania strefy centralnej **S** ze strefą uzdrowiskową **U** oraz rekreacyjną – bulwarową **R3**, jako spójnego obszaru o reprezentacyjnym charakterze;
- strefie mieszkaniowej – Borki oznaczonej symbolem **M1**. Strefa obejmuje swym zasięgiem znaczną część osiedla Borki. Polityka przestrzenna obejmująca tę strefę zakłada uporządkowanie struktury zabudowy – w historycznie ukształtowanej tkance miejskiej należy określić zasady uzupełniania zabudowy, a także na obszarach posiadających rezerwy terenowe określić należy zasady kształtowania nowej zabudowy w oparciu o układ ulic oraz uzupełnienia ich terenami zieleni. Ważnym kierunkiem działań w obrębie tej strefy powinna być ochrona zabytkowego układu urbanistycznego wraz z jego cennymi elementami. Zdecydowaną większość zabudowy stanowi zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowa z funkcją usługową w parterach domów. Należy zachować obecny charakter osiedla uzupełnianego funkcjami usługowymi w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- strefie mieszkaniowej – Zarzecze oznaczonej symbolem **M3**. Strefa obejmuje swym zasięgiem Os. Zarzecze oraz od strony północnej przylega bezpośrednio do strefy „A” ochrony uzdrowiskowej. Działania w zakresie polityki przestrzennej w tej strefie powinny dążyć do uzupełnienia programu usługowego osiedla oraz poprawy stanu technicznego budynków wielorodzinnych. Istotnym kierunkiem działań jest ponadto ochrona zabytkowych cmentarzy. Bezpośrednie sąsiedztwo sanatorium „Pałac

- na Wodzie” oraz ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych może stanowić impuls rozwojowy dla usług turystycznych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
- strefie aktywności gospodarczej wschodniej oznaczonej symbolem **AG1**. Zasięg strefy wytyczony został w oparciu o istniejące tereny produkcyjne w rejonie ulic Tytoniowej, Komunalnej i Turystycznej oraz na terenach dworca kolejowego Augustów i części terenów położonych na północ od terenów kolejowych. Działania w zakresie polityki przestrzennej w obrębie tej strefy powinny dążyć do segregacji wykluczających się funkcji mieszkaniowych i produkcyjno-usługowych, należy przede wszystkim określić zasady funkcjonowania i uzupełniania zabudowy na terenie strefy. Przestrzeń wymaga tu zatem uporządkowania poprzez uczytelnienie funkcji i uzupełnienie jej terenami zieleni. Z racji bezpośredniego sąsiedztwa ze strefą „A” ochrony uzdrowskiej, rozwój działalności gospodarczej na terenie tej strefy nie może mieć negatywnego wpływu na właściwości naturalne surowców leczniczych lub właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska oraz stanowić przeszkody w prowadzeniu lecznictwa uzdrowskiego;
 - strefie uzdrowskiej oznaczonej symbolem **U**. Zasięg strefy uzdrowiska został wyznaczony w oparciu o granicę strefy uzdrowskiej „A”. Ponieważ obecne zagospodarowanie pozwala na powiększenie bazy lecznictwa uzdrowskiego, postuluje się lokalizację kolejnych obiektów usług zdrowia, z zastrzeżeniem zachowania wskaźnika terenów zieleni w wysokości 65% dla całej strefy „A”. Wskazane jest uzupełnienie zagospodarowania strefy usługami turystycznymi oraz urządzonymi przestrzeniami publicznymi, szczególnie w części przybrzeżnej jeziora Necko oraz na terenie parku zdrojowego (ścieżki zdrowia, mała architektura, urządzenia rekreacyjne i wypoczynkowe). Odpowiednie zagospodarowanie tej strefy będzie miało kluczowe znaczenie w kształtowaniu struktury przestrzennej Augustowa. Jest to bowiem istotna przestrzeń publiczna na terenie miasta, powiązana z funkcjonowaniem uzdrowiska oraz bulwarami, które z kolei prowadzą do centrum. Tereny te należy kształtować jako tereny zieleni uzupełnione małą architekturą. We wskazanych na rysunku studium miejscach należy rozwijać obiekty i zespoły obiektów o funkcji usługowej, turystycznej, rekreacyjnej, przy jednoczesnym ograniczaniu do minimum wycinki drzew, niezbędnej do realizację planowanych inwestycji. Pozwoli to na utrzymanie leśnego charakteru tego obszaru. Poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenu należy umożliwić uprawianie sportów zimowych;
 - strefie turystyczno-rekreacyjnej Lipowiec oznaczonej symbolem **T3**. Strefa swym zasięgiem obejmuje tereny położone pomiędzy południowym brzegiem Jeziora Białego a drogą wojewódzką nr 662 i ul. Turystyczną. Uzupełnianie istniejących zespołów zabudowy powinno uwzględniać ochronę zabytkowej substancji Os. Leśników. Zabudowę osiedla należy kształtować przy zapewnieniu mieszkańcom dostępu do usług podstawowych i zieleni. Teren dawnego tartaku wskazany został do przekształceń, postuluje się tu usługi turystyczne, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną, a w nowych zespołach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się funkcję pensjonatową jako uzupełniającą. Kształtowanie tej strefy powinno zmierzać w kierunku uporządkowania i uczytelnienia hierarchii poszczególnych funkcji, uzupełniania ich przestrzeniami publicznymi, zielenią, wytyczenia rejonów rekreacyjnych

z urządzonymi miejscami do organizowania pikników, rekreacji, również w terenach leśnych, które należy przekształcać w parki leśne. Wskazane jest nasycanie terenów zagospodarowanych funkcjami służącymi obsłudze turystyki. Poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenu należy umożliwić uprawianie sportów zimowych.

- strefie rekreacyjnej – bulwarowej oznaczonej symbolem **R3**. Strefa została wytyczona w oparciu o przebieg jednej z najbardziej istotnych przestrzeni publicznych w mieście. Działania strefy powinny dążyć do uporządkowania zagospodarowania tej strefy. Postuluje się dalsze urządzenie wielofunkcyjnej przestrzeni publicznej z zielenią, usługami turystyki i gastronomii, niezaburzającymi panoramy miasta, wraz z elementami małej architektury. Zagospodarowanie powinno się kształtować na zasadzie powiązania kompozycyjnego i widokowego oraz funkcjonalnego terenów bulwarów z terenami miasta przy zapewnieniu wzajemnych wglądów, otwarć widokowych;
- strefie rekreacyjnej – jeziornej oznaczonej symbolem **R4**. Strefa obejmuje jeziora okalające Augustów. Zagospodarowanie tej strefy powinno sprowadzać się do zachowania jej walorów przyrodniczych i krajobrazowych z dopuszczeniem uprawiania sportów wodnych (spływy kajakowe, narty wodne, itp.), pomostów, przystani, urządzonych kąpielisk, obiektów ratownictwa wodnego, gastronomii. Tego rodzaju obiekty wpłyną na zbliżenie miasta do terenów wodnych i pozwolą korzystać z naturalnych walorów przyrodniczych zarówno mieszkańcom, jak i turystom. Na wskazanych obszarach dopuszczona jest zabudowa związana z usługami turystyki i rekreacji. Rozwój ośrodków turystycznych spowoduje intensyfikację ruchu turystycznego, co bezpośrednio przełoży się na poprawę funkcjonowania nie tylko turystyki wodnej, ale również w znaczący sposób wzmocni gospodarkę miasta. Należy utrzymać istniejące szlaki turystyki wodnej oraz tworzyć nowe atrakcje, w tym oferty żeglugi promowej jako kontynuację istniejącej żeglugi po Kanale Augustowskim i jeziorach Necko, Białym, Studzienicznym, Rospuda.

Na terenie przyszłego planu wyznaczono w studium następujące tereny o odmiennym przeznaczeniu:

- teren zabudowy śródmiejskiej, oznaczony symbolem **MS**, w ramach którego wskazano m.in. następujące kategorie przeznaczeń podstawowych: intensywna śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna – mieszkaniowa, usługowa, mieszkaniowo-usługowa. Minimalny udział terenu biologicznie czynnego określono na 10%, maksymalna wysokość zabudowy 20 m;
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**, w ramach którego wskazano m.in. następujące kategorie przeznaczeń podstawowych: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw itp. Dopuszczono m.in. również usługi nieuciążliwe. Minimalny udział terenu biologicznie czynnego określono na 30%, maksymalną wysokość zabudowy na 20 m;
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MWU**, w ramach którego wskazano m.in. następujące kategorie przeznaczeń podstawowych: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; usługi społeczne; usługi nieuciążliwe; zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo

- rekreacyjnych, placów zabaw, itp.; Minimalny udział terenu biologicznie czynnego dla zabudowy mieszkaniowej określono na 30% a dla zabudowy usługowej 20%, maksymalną wysokość zabudowy na 18 m;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**, w ramach których wskazano m.in. następujące kategorie przeznaczeń podstawowych: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z usługami; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w lokalizacjach przewidzianych w obowiązujących planach miejscowych lub istniejących lokalizacjach; zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw. Dopuszczono m.in. również usługi nieuciążliwe. Minimalny udział terenu biologicznie czynnego określono na 30%, maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **MNU**, w ramach których wskazano m.in. następujące kategorie przeznaczeń podstawowych: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z usługami; usługi nieuciążliwe; zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, itp. Minimalny udział terenu biologicznie czynnego dla zabudowy mieszkaniowej określono na 30% a dla zabudowy usługowej 20%, maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
 - tereny usług, oznaczone symbolem **U**, w ramach których wskazano m.in. następujące kategorie przeznaczeń podstawowych: usługi; obiekty i zespoły usługowe o randze ogólnomiejskiej i regionalnej; usługi społeczne; obiekty i zespoły usług oświaty; usługi turystyki; usługi sportu i rekreacji; usługi kultury; obiekty produkcyjne i produkcyjno-usługowe w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy; obiekty zamieszkania zbiorowego; zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, itp., w tym zielen urządzona towarzysząca usługom i zielen izolacyjna; parkingi i garaże wielopoziomowe. Minimalny udział terenu biologicznie czynnego określono na 15%, maksymalną wysokość zabudowy na 20 m;
 - tereny usług turystycznych, oznaczone symbolem **UT**, w ramach których wskazano m.in. następujące kategorie przeznaczeń podstawowych: usługi turystyczne; działalność leczniczą w tym obiekty lecznictwa uzdrowiskowego w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej; usługi sportu i rekreacji; usługi rozrywki, wypoczynku, kultury. Dopuszczono m.in. również przystanie wodne, porty, pomosty, plaże, wypożyczalnie sprzętu wodnego. Minimalny udział terenu biologicznie czynnego określono na 35%, maksymalną wysokość zabudowy na 20 m;
 - tereny rekreacji i wypoczynku, oznaczone symbolem **UR**, w ramach których wskazano m.in. następujące kategorie przeznaczeń podstawowych: plaże; tereny rekreacji z urządzonymi miejscami do urządzania pikników; przystanie wodne; terenowe urządzenia sportu i rekreacji, urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej; obiekty usługowe z zakresu turystyki, gastronomii;
 - tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolem **ZP**, w ramach których wskazano m.in. następujące kategorie przeznaczeń podstawowych: zielen z dostępem publicznym; tereny zieleni izolacyjnej; zbiorniki wodne, wody powierzchniowe, obiekty małej

architektury; usługi kultury, gastronomii, informacja turystyczna, inne usługi nieuciążliwe wzdłuż bulwarów; układ ciągów pieszych i rowerowych w zieleni zlokalizowanej nad rzeką Netą i nad jeziorem Necko – bulwary; urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej. Dopuszczono również m.in. usługi sportu i rekreacji; przystanie wodne, porty, pomosty; obiekty lecznictwa uzdrowiskowego w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej. Minimalny udział terenu biologicznie czynnego określono na 70%, a w strefie R3 40%;

- teren zieleni cmentarnej, oznaczony symbolem **ZC**, w ramach którego wskazano przeznaczenie podstawowe pod cmentarze. Dopuszczono również usługi związane z przeznaczeniem podstawowym m.in. usługi kultu religijnego. Minimalny udział terenu biologicznie czynnego określono na 15%.
- tereny lasów i zadrzewień, oznaczone symbolem **ZL**, w ramach których wskazano m.in. następujące kategorie przeznaczeń podstawowych: lasy i zadrzewienia; lasy parkowe; tereny zieleni. Dopuszczono również urządzenia sportu i rekreacji, urządzenia turystyczne - miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, punkty widokowe.
- tereny obsługi komunikacji, oznaczone symbolem **KS**, w ramach których wskazano przeznaczenie podstawowe pod obsługę transportu samochodowego, w tym parkingi z zapleczem. Maksymalna wysokość zabudowy 16 m.
- tereny wód powierzchniowych, oznaczony symbolem **W**, w ramach którego wskazano m.in. następujące kategorie przeznaczeń podstawowych: wody powierzchniowe; tereny zieleni naturalnej. Dopuszczono również m.in. terenowe urządzenia sportu i rekreacji, m.in. wyciągi nart wodnych, wakeboardingu; pomosty, przystanie, kładki.

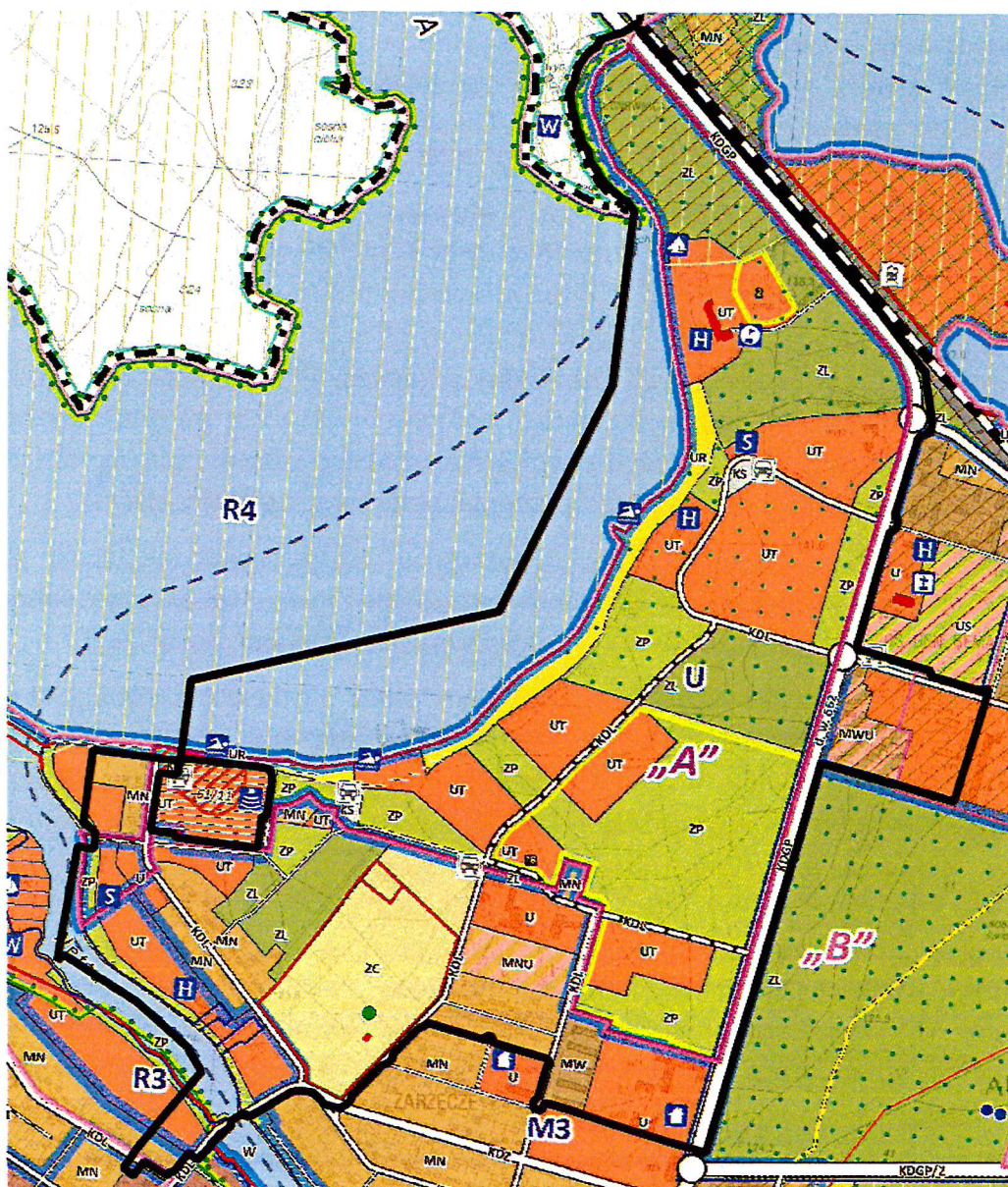
Ponadto na większości terenów dopuszczone jest przeznaczenie terenu pod ulice publiczne i wewnętrzne, place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe, parkingi, tereny zieleni oraz inne przestrzenie publiczne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, tzn., że określone na rysunku kierunków studium przeznaczenia terenu oznaczają funkcje dominujące (a nie wyłączne) i mogą być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne przeznaczeniu dominującemu i pogarszać warunków jego funkcjonowania. Określone wskaźniki (minimalny udział terenu biologicznie czynnego i maksymalna wysokość zabudowy) mają charakter orientacyjny i podlegają uszczegółowieniu na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których dopuszcza się zmianę określonych wartości parametrów i wskaźników maksymalnie o 1/3 wartości wskazanych w studium. W przypadku, gdy wskaźniki i parametry określone w obowiązujących planach miejscowych są inne, niż wskazane w studium (wykraczające poza wartości uszczegółowione o 1/3), dopuszcza się ich utrzymanie na poziomie określonym w planie. W odniesieniu do terenów wyznaczonych w planach miejscowych pod drogi i pozostałą komunikację, parkingi, zespoły garażowe, infrastrukturę techniczną dopuszcza się wyłączenie ze stosowania ustalonych w studium dla poszczególnych terenów o odmiennym przeznaczeniu wskaźników minimalnych udziałów powierzchni udziałów powierzchni biologicznie czynnych.

Dla terenów, których istniejące zagospodarowanie przekracza określone w studium parametry i wskaźniki, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ustalać je zgodnie ze stanem istniejącym pod warunkiem, iż nie narusza to przepisów odrębnych

oraz pozostałych ustaleń studium, w szczególności ustaleń dotyczących celów i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w polityce przestrzennej miasta. Ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W studium wyznaczono również tereny do zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (nr 18 i nr 2). W uzasadnionych przypadkach oraz na podstawie planu miejscowego studium dopuszcza ponadto zmiany przeznaczenia innych, niewskazanych na rysunku i w tekście studium gruntów leśnych na cele nieleśne.

Rysunek 1. Fragment mapy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa



Pozostałe uwarunkowania

Do istotnych uwarunkowań należą również następujące fakty:

- a) przedmiotowy obszar posiada dostęp do dróg publicznych, przez obszar sporządzenia planu przebiegają drogi publiczne m.in. ulica Zarzecze i Szpitalna, Zdrojowa oraz częściowo m.in. ulica Nadrzeczna, Mostowa, Partyzantów, Konopnickiej, Aleja Kardynała Wyszyńskiego oraz Tytoniowa. Obszar graniczy też z drogą krajową nr 16 (ul. 29 Listopada oraz szosa do Sejn);
- b) teren proponowany do objęcia planem w większości jest wyposażony w infrastrukturę techniczną, posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz telekomunikacyjnej, dodatkowo zabudowa usługowa przy ulicy Tytoniowej, oraz budynki mieszkalne przy ulicy Nadrzecznej posiadają dostęp do sieci ciepłowniczej;
- c) analizowany obszar położony jest prawie w całości w strefie Obszaru Chronionego Krajobrazu, oraz częściowo na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” (kod: PLB 200002) i specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Ostoja Augustowska” (kod: PLH 200005);
- d) zgodnie z Uchwałą Nr XVII/136/15 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 8 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Augustów teren planu położony jest częściowo w strefach ochrony uzdrowskiej „A”, „B”, „C”, w związku z czym na obszarze tym obowiązują zakazy określone ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich oraz ww. Statutem;
- e) w granicach planu znajduje się część obszaru zdegradowanego przeznaczonego do rewitalizacji „Koszary” wyznaczonego zgodnie z Uchwałą Nr XX/170/16 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 2 marca 2016 r., w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji;
- f) występowanie obiektów zabytkowych:
 - wpisanych do rejestru zabytków,
 - Układ urbanistyczny – nr rejestru 76 z 26.11.1956 r., oraz 96 z 13.11.1980 r.,
 - Cmentarz parafii rzymsko-katolickiej – nr rejestru A-481 z 15.05.1986 r.,
 - Cmentarz żołnierzy Armii Radzieckiej – nr rejestru A-778 z 14.03.1990 r.,
 - Kaplica Cmentarna (Kaplica grobowa rodziny Truszkowskich) – nr rejestru 226 z dnia 29.10.1966 r., oraz A-565 z 25.02.1987 r.,
 - Dom wycieczkowy, dawny PTTK, ob. Zajazd Turystyczny „Hetman” – nr rejestru A-338 z 11.03.1983 r.,
 - Kanał Augustowski z zespołem budowli i urządzeń – nr rejestru A-324 z 23.10.1968 r., oraz A-5 z 09.02.1979 r., (uznany również za pomnik historii Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 kwietnia 2007 r., w sprawie uznania za pomnik historii „Kanał Augustowski”),
 - wpisane do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków,
 - Cmentarz żydowski przy ulicy Zarzecze,
 - Dom mieszkalny przy ulicy Konopnickiej 16;
- g) obiekty o tradycyjnych cechach architektury – objęte ochroną na podstawie Uchwały Nr XXXV/327/06 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów zwanego „Zarzecze II” dla terenów obejmujących część dzielnicy „Zarzecze oraz „Osiedle Przylesie”;

- h) na obszarze sporządzania planu występuje również pomnik przyrody – sosna zwyczajna „Korona” znajdująca się na cmentarzu parafialnym przy ul. Zarzecze;
- i) istnieje konieczność wyznaczenia w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej nowych terenów pod zakłady lecznictwa uzdrowiskowego, na gruntach będących własnością gminy co wpłynie na powiększenie istniejącej bazy leczniczej, pełniejsze wykorzystanie potencjału leczniczego strefy „A”;
- j) część lasów objętych projektem planu stanowią lasy ochronne;
- k) niewielka część terenu planu znajduje się również w granicach zalewu bezpośredniego wodą stuletnią;
- l) na obszarze sporządzenia planu prowadzona jest mapa zasadnicza z możliwością wydruku w skalach 1:500 i 1:1000;

Przewidywane rozwiązania w planie „Al. Kard. Wyszyńskiego – Strefa „A” – jezioro Necko”

Mając na uwadze wnioski o zmianę planu oraz pozostałe uwarunkowania faktyczne i prawne, przedmiotowe tereny należy przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną, pod zakłady lecznictwa uzdrowiskowego, park zdrojowy, usługi turystyczne i oświaty oraz usługi zdrowia, tereny sportu i rekreacji, zieleni parkową, las a także pod cmentarze i wody powierzchniowe, istniejącą produkcję z uwzględnieniem terenów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej. Tereny położone przy ul. Nadrzecznej powinny być przeznaczone równorzędnie pod zabudowę mieszkaniową i usługi nieuciążliwe.

Zgodnie z wnioskiem teren rzymsko katolickiego cmentarza wyznaniowego należy powiększyć o przyległą działkę 1/45 oraz część działki 47, oraz zmniejszyć częściowo projektowany parking celem powiększenia terenu cmentarza. Wnioskowany teren obecnie prawie w całości jest przeznaczony pod cmentarz (brak dopisku rzymsko katolicki), jednak bez uszczegółowienia rodzaju cmentarza, co powoduje brak możliwości przekazania działek przez gminę dla Parafii Rzymskokatolickiej. W planie należy również wskazać strefy sanitarne od tej części cmentarza, która jest częścią nową tzn. nie wpisaną do rejestru zabytków.

W planie należy również częściowo zmienić ciąg pieszo-rowerowy łączący ul. M. Konopnickiej z Al. Kard. Wyszyńskiego na ciąg pieszo-jezdny a także przewidzieć parking dla samochodów osobowych przeznaczony dla mieszkańców zabudowy wielorodzinnej przy ul. M. Konopnickiej.

Opisane powyżej rozwiązania mają charakter ogólny. Skonkretyzowanie i weryfikacja rozwiązań planistycznych nastąpi dopiero na etapie sporządzania projektu planu, po wpłynięciu i rozpatrzeniu wniosków do planu w ramach procedury jego sporządzania oraz po sporządzeniu opracowania ekofizjograficznego.

Wnioski

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu

Przystąpienie do sporządzenia planu „Al. Kard. Wyszyńskiego – Strefa „A” – jezioro Necko” jest w pełni zasadne. Granice obszaru objętego sporządzaniem planu wykraczają

nieznacznie poza wnioskowane tereny, jednak są one w pełni racjonalne. Przedmiotowy obszar posiada dostęp do drogi publicznej, na terenie tym prowadzona jest mapa zasadnicza w skali wymaganej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana w stosunku do obecnie obowiązujących planów polegać będzie na dostosowaniu funkcji i parametrów poszczególnych terenów do aktualnych potrzeb inwestycyjnych miasta i pozostałych inwestorów.

Jednym z najistotniejszych celów sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie nowych terenów pod zakłady leczenia uzdrowiskowego oraz terenu pod park zdrojowy. Istotne jest również powiększenie cmentarza katolickiego.

Niewielką, lecz wbrew pozorom istotną zmianą będzie częściowe przekształcenie ciągu pieszo-rowerowego na ciąg pieszo-jezdny zlokalizowany pomiędzy stadionem a terenem oświatowym (ACE, Zespół Szkół Specjalnych, Zespół Placówek Młodzieżowych w Augustowie) i zabudowy wielorodzinnej przy ul. M. Konopnickiej wraz ze stworzeniem parkingu dla samochodów osobowych dla mieszkańców przedmiotowej zabudowy wielorodzinnej. Umożliwienie realizacji parkingów udrożni ul. M. Konopnickiej, na której obecnie parkowane są samochody w miejscach do tego nie przystosowanych.

Plan określi przyszłą strukturę funkcjonalno-przestrzenną z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i współistnienia różnych funkcji. Ponadto przewidywane rozwiązania w projektowanym planie nie kolidują z przeznaczeniem i funkcją terenów sąsiadujących.

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium

Przewidywane rozwiązania w planie „Al. Kard. Wyszyńskiego – Strefa „A” – jezioro Necko” w całości są zgodne z obecnymi ustaleniami Studium. Określenie w studium funkcji przedmiotowego terenu jako zabudowy śródmiejskiej; mieszkaniowej wielorodzinnej; mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej; mieszkaniowej jednorodzinnej; mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej; usług; usług turystycznych; terenu rekreacji i wypoczynku; zieleni parkowej; zieleni cmentarnej; lasów i zadrzewień; obsługi komunikacji; wód powierzchniowych umożliwia wprowadzenie wszystkich przewidywanych funkcji i rozwiązań dla planu miejscowego.

BURMISTRZ

Wojciech Walulik

Załączniki:

1. Mapa sytuacyjna

