

Wypis z Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Augustów, dnia 1.04.2004 r.

16-300 Augustów

Nr AGP-7323A/12/04

WYPIS Z PROJEKTU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA AUGUSTOWA

terenów obejmujących część dzielnicy Ślepsk ograniczonych: działkami nr 255/14 i 225/5, jez. Necko, dzielnicą Borki III i ulicą Rajgrodzką, zwanego „ŚLEPSK II”

Dotyczy: Działki o numerze geodezyjnym 265/1 położonej w Augustowie przy ul. Rajgrodzkiej, w granicach opracowania projektu planu.

Działka nr 265/1 znajduje się w kompleksach: 6 KD, 22 MNP, 21 ZR, 30W

OZNACZENIA KOMPLEKSÓW:

6 KD - tereny dróg publicznych.

1. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D - dojazdowej. Ulica przeznaczona jest do bezpośredniej obsługi terenów przyległych.
2. W wyznaczonym pasie drogowym, o szerokości minimum 10,0 m, przewiduje się:
 - 1) jezdnię szerokości minimum 5,0 m;
 - 2) place manewrowe o wymiarach w liniach rozgraniczających minimum 25,0 x 20,0 m;
 - 3) chodniki szerokości minimum 1,5 m;
 - 4) możliwość parkowania samochodów osobowych;
 - 5) ciągi pieszo-rowerowe;
 - 6) pasy zieleni towarzyszącej;
 - 7) sieci uzbrojenia technicznego wynikające z potrzeb zaopatrzenia dzielnicy „Ślepsk” i terenów przyległych.

22 MNP - Tereny zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-pensjonatowej.

1. Na wyznaczonym obszarze ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną oraz mieszkalno- pensjonatową o charakterze wolnostojącym.

- 2 -

2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji:

- 1) obiektów usługowych służących realizacji np. boiska, pole namiotowe, domki campingowe, caravanning, toalety, kuchnia turystyczna, gastronomia itp.;
- 2) obiektów gospodarczych związanych z przeznaczeniem terenu np. magazyn sprzętu wodnego i rekreacyjnego, garaży do 3 stanowisk itp.;
- 3) urządzeń technicznych niezbędnych do realizacji obiektów zgodnych z niniejszym planem.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) dojazd przewiduje się z dróg dojazdowych (KD) lub wewnętrznych (KW);
- 2) zabudowę mieszkalno-pensjonatową realizować na działkach, których powierzchnia łącznie z zielenią rekreacyjną (ZR) jest nie mniejsza niż 3000 m²;
- 3) na działce mieszkalnej (zawartej w obszarze MNP) utrzymać minimum 70 % powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) na działce mieszkalno-pensjonatowej (zawartej w obszarze MNP) utrzymać minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) budynki należy lokalizować zachowując ustalone na rysunku planu linie zabudowy;
- 6) granica strefy ochronnej jeziora Necko , pokrywająca się z linią rozgraniczającą, jest równoznaczna z nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 7) na działce budowlanej zapewnić miejsce okresowego gromadzenia odpadów, stosownie do potrzeb wynikających z programu obiektu;
- 8) zapewnić pas zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy Rajgrodzkiej.

4. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) zabudowa rozcłonkowana;
- 3) wysokie, wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci nie przekraczającym 45 stopni;

- 4) pokrycie dachu w kolorze ceglastoczerwonym;
- 5) preferuje się zastosowanie dachówki ceramicznej i cementowej;
- 6) preferowana technologia - murowana tradycyjna;
- 7) należy stosować lokalne tradycje budowlane;
- 8) wielkość obiektu ogranicza się przez konieczność utrzymania na działce budowlanej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

21 ZR - tereny zieleni rekreacyjnej.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcje ochronne obszaru w celu zachowania krajobrazu jez. Necko, z jednoczesnym wykorzystaniem go do rekreacji indywidualnej, związanej z wypoczynkiem nad wodą.

2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest wykorzystanie rolnicze terenu pod warunkiem respektowania ustaleń dla strefy ochronnej jeziora.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) dojazd przewiduje się z dróg dojazdowych i wewnętrznych, za pośrednictwem obszarów

- 3 -

MNP;

- 2) teren zagospodarować zielenią naturalną stanowiącą min. 90 % powierzchni biologicznie czynnej;

- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;

- 4) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z kąpieliskiem, pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego;

- 5) zabrania się parkowania samochodów;

- 6) obowiązują ustalenia dla strefy ochronnej jeziora;

- 7) pozostawić w użytkowaniu leśnym występujące w obszarze 21 ZR grunty leśne.

4. Ustala się następujące warunki kształtowania małej architektury i urządzeń związanych z kąpieliskiem:

- 1) stosować konstrukcje drewniane, z dopuszczeniem elementów z naturalnego kamienia;

- 2) stosować kolorystykę naturalną w gamie brązów i zgaszonych zieleni;

- 3) powierzchnia zabudowy deszczochronu nie może przekroczyć 10,0 m²;

- 4) wysokość deszczochronu nie może przekroczyć 4,0 m;

- 5) stosować ażurowe ściany deszczochronów, z zaleceniem uprawy przy nich roślin pnących

- 6) deszczochrony pokrywać gontem lub wiórem;

- 7) stosować tradycyjną formę ogrodzenia o wysokości do 1,2 m.

5. Zamiar realizacji deszczochronów podlega zgłoszeniu do właściwego organu w sprawach pozwoleń na budowę.

6. W obszarach ZR zabrania się wydzielania samodzielnych działek, bez powiązania z terenami budowlanymi w obszarach MNP.

30 W - strefa przybrzeżna jez. Necko

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcje ochronne obszaru.

2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość urządzenia ogólnodostępnych plaż, kąpielisk, pomostów.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia dla strefy ochronnej jez. Necko;

- 2) umożliwić przejście wzdłuż linii brzegowej, z zaleceniem wydzielenia i urządzenia ciągu pieszo-rowerowego o szer. min. 3,0 m;

- 3) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych urządzeń wodnych;

4. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych umożliwiających dostęp do strefy przybrzeżnej jeziora. Przewiduje się poszerzenie strefy przybrzeżnej, w celu urządzenia ciągu pieszo-rowerowego. Podział terenu należy określić w projekcie zagospodarowania terenu.

Ponadto na terenie działki ustala się strefę ochronną jez. Necko, wyznaczoną na rysunku planu, w której zabrania się:

- 1) wznoszenia wszelkich trwałych obiektów budowlanych z wyłączeniem urządzeń

infrastruktury technicznej, małej architektury i przystani wodnych ogólnodostępnych;

- 4 -

- 2) wyrębu zadrzewień, poza przypadkami uzasadnionymi względami sanitarnymi, estetycznymi lub bezpieczeństwa publicznego;

- 3) stosowania chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności oraz środków chwastobójczych;

- 4) niszczenia linii brzegowej;

- 5) wykonywania wszelkich prac ziemnych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 6) prowadzenia działalności gospodarczej, wpływającej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację walorów krajobrazowych;

- 7) grodzenia nieruchomości przyległych do jeziora w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

USTALENIA OGÓLNE

USTALENIA OGÓLNE

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

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- liniach rozgraniczających ściśle określonych - należy przez to rozumieć, iż granica obszaru wyróżnionego w planie została ściśle określona przez podanie charakterystycznych parametrów i nie może ulec korekcie bez zmiany niniejszego planu.

- liniach rozgraniczających orientacyjnych - należy przez to rozumieć linie umożliwiające wzajemne przenikanie się sposobów użytkowania terenów (funkcji), a tym samym korygowania ich przebiegu w zależności od zastosowania rozwiązań technicznych i funkcjonalnych.

- nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku, takie jak : podesty, tarasy, balkony, wykusze, schody wyrównawcze, pochylnie itp.

- lokalnych tradycjach budowlanych - należy przez to rozumieć formy i detale budowlane o następujących cechach: budynki murowane, parterowe z użytkowym poddaszem, dachy dwuspadowe i wielospadowe z lukarnami, otwory okienne prostokątne, w układzie pionowym, symetryczne, podziały szyb okiennych, elewacje tynkowane; Do tradycyjnych form wystroju elewacji zalicza się również ganki, balustrady i szalunki drewniane.

- małej architektury - należy przez to rozumieć urządzenia służące rekreacji i utrzymaniu porządku takie jak: ławki, murki, śmietniki, punkty poboru wody, tablice informacyjne deszczochrony, ogrodzenia, place zabaw dla dzieci itp.

- tradycyjnej formie ogrodzenia - należy przez to rozumieć ogrodzenie całkowite wykonane z drewna (bez cokołu) w formie poziomych żerdzi na słupach, z ewentualnie pionowo nabitymi deskami.

- powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej (lub obszaru), która pozostaje niezabudowana, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością np. zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe.

- zieleni naturalnej - należy przez to rozumieć zieleń ukształtowaną nieregularnie, z gatunków rodzimych występujących w strefie brzegowej jez. Necko, szczególnie na terenach leśnych, ewentualnie odmian hodowlanych zbliżonych do rodzimych.

- 5 -

USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

1. Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) zakazuje się realizacji kottowni na węgiel,
- 3) zakazuje się zrzutu do gruntu ścieków sanitarnych, także oczyszczonych,
- 4) zakazuje się gromadzenia i składowania wszelkich odpadów,
- 5) ustala się zachowanie ciągu ekologicznego wzdłuż jeziora i włączenie go w system sąsiadujących terenów,
- 6) nakazuje się rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej w sposób nieszkodliwy dla środowiska.

2. W celu ochrony krajobrazu ustala się:

- 1) należy przestrzegać ustaleń planu dotyczących strefy ochronnej jez. Necko,
- 2) wyklucza się zabudowę terenów położonych w strefie ochronnej jeziora, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 3) należy przestrzegać wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie,
- 4) zakazuje się powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach,
- 5) ogranicza się wysokość planowanej zabudowy,
- 6) ogranicza się intensywność planowanej zabudowy z zaleceniem obniżenia,
- 7) zakazuje się stosowania napowietrznych linii energetycznych niskiego napięcia,
- 8) wprowadza się kompleksy zieleni rekreacyjnej z zakazem zabudowy.

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Zapotrzebowanie w wodę poszczególnych obszarów przewiduje się pokryć z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o ujęcie wody.

2. Do budowy przewodów wodociągowych rezerwuje się pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne.
3. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.
4. Ujęcia wód podziemnych służące zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego lub rolnego należy realizować zgodnie z przepisami prawa geologicznego i wodnego.
5. Do obsługi terenów budowlanych przewiduje się budowę kanału sanitarnego wzdłuż ul. Rajgrodzkiej wraz z systemem przepompowni przesyłowych ścieki do istniejącego systemu miejskiego.
6. Stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków jest zabronione.
7. Wody opadowe z terenów działek budowlanych należy odprowadzić powierzchniowo zagospodarować w obrębie działki inwestora.
8. Ogrzewanie budynków planuje się w oparciu o własne, indywidualne kotłownie na paliwo ekologiczne oraz wkłady kominkowe.
9. Kotłownie opalane olejem o mocy przekraczającej 500 kW oraz gazem lub trocinami o mocy przekraczającej 1000 kW wymagają uzyskania decyzji na emisję spalin.
10. Połączenie telekomunikacyjne przewiduje się poprzez rozbudowę istniejącej sieci wzdłuż ul. Rajgrodzkiej.
11. Dostęp do usług operatora sieci telekomunikacyjnej dla nowych odbiorców przewiduje się
- 6 -
- poprzez podziemne przyłącza kablowe ze studni kablowych lub słupków rozdzielczych.
12. Przebieg i usytuowanie sieci urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym zgodnie z przepisami szczególnymi.

W załączeniu:

- odbitka z rysunku planu - skala 1:1000

Podpisał Kierownik Wydziału Architektury i Gospodarki Przestrzennej mgr inż. Anna Kowalczuk

12.04.jpg (87.42 KB)
12.04.jpg

12a.04.jpg (116.44 KB)
12a.04.jpg

Metryka strony

Udostępniający: **Urząd Miejski w Augustowie**
Wytwarzający/odpowiadający: **Anna Kowalczuk**
Wprowadzający: **Anna Kowalczuk**
Data modyfikacji: **2004-09-24**
Opublikował: **Wioletta Wasilewska**
Data publikacji: **2004-09-24**