



mgr inż. arch.

JOLANTA T. NIEMIEC - GÓRNIK

nr regon 790186205

NIP 844-100-76-04

nr konta PBK SA o/Suwałki

11101532-27645-2700-1-61

16 -400 Suwałki, Pl. Piłsudskiego 1

tel/fax (0-87) 5651922

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

części wsi Słobódka w gminie Szypliszki

MIEJSCE OBSŁUGI PODRÓŻNYCH

Zlecniodawca: Zarząd Gminy Szypliszki

Uchwała Rady Gminy w Szypliszkach

NR XV/92/2000 z dnia 30 marca 2000r.

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego
z dnia 26.05.2000, Nr 15, poz. 165.

Autorzy opracowania:

- | | |
|--|--|
| - mgr inż. arch. JOLANTA NIEMIEC - GÓRNIK
upr. bud. SUW 38/84 | - planowanie przestrzenne
upr. plan. nr 1252/91 |
| - mgr inż. arch. JUSTYNA STANIEWICZ | - planowanie przestrzenne |
| - mgr inż. ZDZISŁAW ŚCIEGAJ
upr. SUW 12/90 | - część sanitarna |
| - mgr inż. ELŻBIETA RYBAK
upr. SUW 131/85 | - część energetyczna |
| - mgr inż. GRAŻYNA WANDZIOCH
upr. SUW 118/89 | - część drogowa |
| - mgr ALICJA JAWOROWSKA - JUREWICZ
- mgr PIOTR MIODUSZEWSKI
upr. MOŚZNIŁ OPid - 10 - 34/96 | - część fizjograficzna |

mgr inż. arch.
JOLANTA NIEMIEC - GÓRNIK

upr. bud. 38/84
planowanie przestrzenne 1252/91

PROJEKTANT
sieci i instalacji sanitarnych

mgr inż. Zdzisław Ściegaj
Up. bud. 115/84 Up. proj. SUW-12/90

PROJEKTANT
I ZIECI I INSTALACJI ENERGETYCZNYCH

mgr inż. Elżbieta Rybak
upr. bud. 131/85

mgr inż. Grażyna Wandzioch

mgr Piotr Mioduszewski
biegły w zakresie ochrony krajobrazu
dec. Ministra OSZNIŁ Nr OPid-10-34/96
Białystok, ul. Mieszka I 11 m.3
tel. 327-668

Suwałki, marzec 2000 r.

UCHWAŁA Nr XV/92/2000
Rady Gminy w Szypliszkach
z dnia 30.03.2000

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Słobódka, działki o numerach geodezyjnych 44/1, 44/2,
zwanym „**MIEJSCE OBSŁUGI PODRÓŻNYCH**”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775 oraz z 1998 r. Nr 155, poz. 1014 i Nr 162, poz. 1126) oraz art. 26 i art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U.Nr.15, poz.139 z 1999 roku ze zmianami z 1999 roku Dz.U.Nr.41, poz. 412, Nr.111, poz.1279) i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.Nr. 16, poz. 78, zm. z 1997 r. Dz. U. Nr 60, poz. 370) - **Rada Gminy w Szypliszkach uchwala co następuje:**

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „MIEJSCE OBSŁUGI PODRÓŻNYCH” we wsi Słobódka, gmina Szypliszki, obejmujący obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§2.

Przeznacza się na cele nierolnicze 1,36 ha gruntów rolnych stanowiących działkę o numerze geodezyjnym 44/1 i część działki o numerze geodezyjnym 44/2, w tym: 0,05 ha gleb organicznych (mułowo-torfowych) PsV i 0,05 ha gruntów leśnych VI klasy, na podstawie zgody wyrażonej przez Wojewodę Podlaskiego decyzją GKN.VI.60144-317/99 z dnia 22 października 1999 roku oraz 0,87 ha gruntów ornych VI klasy, 0,11 ha gruntów ornych V klasy, 0,04 ha łąk trwałych V klasy, 0,24 ha pastwisk trwałych V klasy.

**ROZDZIAŁ 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§3.

1. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1/ przeznaczenie terenów rolnych na potrzeby usług komunikacyjnych i turystycznych,
- 2/ ustalenie zasad zagospodarowania terenu.

§4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1/ Tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
 - 2/ Tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **KE, KZ**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§5.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1/granice terenu objętego planem,
 - 2/linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - ściśle określone,
 - 3/linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - orientacyjne,
 - 4/linie rozgraniczające tereny o tych samych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 5/ nieprzekraczalna linia zabudowy.

§6.

1. Przebieg linii rozgraniczającej orientacyjnej może być zmieniony lub uściślony w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym zgodnym z ideą planu, przedłożonym przez inwestora na etapie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Decyzja o warunkach zagospodarowania terenu winna określać program obiektu, sformułowany w oparciu o wniosek inwestora, ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszych przepisach oraz przepisy szczególne i odrębne.

§7.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1/ **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w par. 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2/ **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Szypliszkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3/ **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego)
- 4/ **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

- 5/ **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6/ **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne,
- 7/ **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8/ **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,
- 9/ **liniach rozgraniczających orientacyjnych** - należy przez to rozumieć zgodę na wzajemne przenikanie się sposobów użytkowania terenów (funkcji), a tym samym korygowania ich przebiegu w zależności od zastosowanych rozwiązań technicznych,
- 10/ **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.,
- 11/ **rozwiązania ekologiczne** - należy przez to rozumieć rozwiązanie nie szkodliwe dla środowiska przyrodniczego, będące zgodne z ustawą o ochronie środowiska i normami obowiązującymi w tym zakresie.
- 12/ **zakaz zabudowy** - należy przez to rozumieć zakaz inwestycji budowlanych nadziemnych i podziemnych.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§8.

W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania inwestycji przewidzianej planem na środowisko przyrodnicze, należy:

- 1/ Zabezpieczyć grunt i wody podskórne przed przenikaniem substancji ropopochodnych,
- 2/ Utwardzić i wyprofilować nawierzchnię dróg, placów manewrowych i parkingów,
- 3/ Tereny utwardzone wyposażyć w kanalizację deszczową, z zainstalowaniem przed odbiornikiem ścieków separatora olejów,
- 4/ Przeznaczyć pod zagospodarowanie zielenią min. 15% terenu,

- 5/ Ścieki bytowo-gospodarcze należy usunąć zgodnie z warunkami określonymi w §10,
- 6/ Obiekt nie może być oddany do użytku bez równoczesnego oddania do eksploatacji urządzeń zabezpieczających wody przed zanieczyszczeniem.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI PRZEZ PROJEKTOWANĄ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 9.

1. **Zaopatrzenie w wodę** przewiduje się z własnego ujęcia głębinowego zlokalizowanego na terenie objętym planem. Przewidywane zapotrzebowanie na wodę 8m³/dobę.
2. Docelowo przewiduje się podłączenie obiektu do wodociągu gminnego.
3. Ujęcia wód podziemnych o poborze wody przekraczającym 5m³/dobę, lub wydajności eksploatacyjnej przekraczającej 0,5m³/godzinę, wymagają uzyskania pozwolenia wodno – prawnego właściwych organów.

§ 10.

Ustala się następujące zasady usuwania ścieków bytowo – gospodarczych

1. Odprowadzenie ścieków przewiduje się do lokalnej oczyszczalni.
2. Zrzut oczyszczonych ścieków przewiduje się do istniejącego ciekłu na terenie objętym planem.
3. Lokalizację oczyszczalni warunkuje się występowaniem odpowiednich warunków geologicznych i hydrologicznych potwierdzonych odpowiednimi badaniami.
4. Ustalenie odbiornika i warunków odbioru ścieków wymaga pozwolenia wodno- prawnego właściwych organów.
5. Alternatywnie dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych, atestowanych zbiornikach, umieszczonych pod ziemią, opróżnianych okresowo przez wozy asenizacyjne, wywożące ich zawartość do oczyszczalni ścieków.
6. Docelowo przewiduje się podłączenie obiektu do gminnej oczyszczalni ścieków w Szypliszkach poprzez sieć kanalizacji wiejskiej.

§ 11.

1. Wody deszczowe po uprzednim podczyszczeniu w separatorze olejów, odprowadzić do istniejącego ciekłu na terenie objętym planem.

§ 12.

1. **Ogrzewanie** planowanego obiektu przewiduje się w oparciu o własną kotłownię, z zastosowaniem rozwiązania ekologicznego.

§ 13

1. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych należy organizować na warunkach określonych przez władze gminne.

§ 14.

2. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** przewiduje się w oparciu o warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wydane przez Rejon Energetyczny Suwałki.

W celu doprowadzenia energii do miejsca odbioru należy wykonać odgałęzienie od istniejącej linii napowietrznej 20 kV GPZ1 Szypliszki-Budzisko oraz wybudować na terenie planowanej inwestycji typową stację 20/0,4 kV z transformatorem dostosowanym do potrzeb odbiorcy. Urządzenia SN 20kV zasilające przedmiotowy obiekt zrealizuje Zakład Energetyczny Białystok.

Inwestor zobowiązany jest powiadomić Zakład Energetyczny Białystok o przewidywanym terminie przekazania obiektu do użytkowania z co najmniej rocznym wyprzedzeniem, celem ujęcia w planach inwestycyjnych.

Rozprowadzenie energii po stronie urządzeń niskiego napięcia odbywać się będzie liniami kablowymi.

Jako rezerwowe źródło zasilania proponuje się zastosowanie agregatu prądotwórczego.

ROZDZIAŁ 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§15.

1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające część pasa drogi publicznej ekspresowej (droga krajowa nr 19),
oznaczonej na rysunku planu symbolem.....1KE
2. Przewiduje się realizację dwóch podłączeń komunikacyjnych.
3. Miejsce i warunki realizacji podłączeń komunikacyjnych należy ustalić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§16.

1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej zbiorczej,
oznaczonej na rysunku planu symbolem.....2KZ
2. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 20 m oraz funkcję ulicy jako zbiorczą włączoną do drogi krajowej nr 19.

3. W wyznaczonym pasie drogi zbiorczej KZ należy przewidywać:
 - 1/ jezdnię o nawierzchni utwardzonej o minimalnej szerokości 6 m,
 - 2/ uzbrojenie techniczne ulicy.

§17.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny usług komunikacyjnych i turystycznych,
oznaczone na rysunku planu symbolem3U
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 3U przewiduje się :
 - 1/ stację paliw wraz z programem handlowym i gastronomicznym,
 - 2/ parking dla samochodów osobowych na minimum 10 stanowisk,
 - 3/ parking dla samochodów ciężarowych do 50 stanowisk,
 - 4/ urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - 5/ zielenią ozdobną zajmującą min. 15% powierzchni terenu,
 - 6/ małą architekturę.
3. Ustala się następujące warunki architektoniczno - urbanistyczne dla przeznaczenia podstawowego:
 - 1/ nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków przeznaczonych na czasowy pobyt ludzi (z wyłączeniem obsługi), jak na rysunku planu. Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy wynosi:
 - 40 m. od krawędzi jezdni drogi nr19,
 - 5 m. od wyznaczonego pasa drogowego 2KZ,
 - 5 m. od północno-wschodniej linii rozgraniczającej obszaru 3U,
 - 5 m. od urządzeń wodnych i wodno-kanalizacyjnych.,
 - 2/ wewnętrzna obsługa komunikacyjna oparta na drodze zbiorczej 2KZ oraz zjazd z drogi nr 19,
 - 3/ forma zabudowy powinna uwzględniać ekspozycyjność lokalizacji w stosunku do tras komunikacyjnych i podkreślać usługowy charakter obiektu,
 - 4/ wysokość zabudowy do 8m (parterowe z ewentualnym użytkowym poddaszem),
 - 5/ dopuszcza się realizację punktowych dominant przestrzennych, wyższych niż 8m., służących lepszej ekspozycji obiektu lub będących wyposażeniem technicznym obiektu,
 - 6/ zaleca się zastosowanie wysokich, wielospadowych dachów pokrytych dachówką,
 - 7/ ogrodzenie wzdłuż drogi nr 19, o wysokości nie przekraczającej 1m., winno mieć charakter dekoracyjny. Projekt tego ogrodzenia należy włączyć do projektu architektoniczno-budowlanego obiektu.
4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji motelu na ok. 25 miejsc noclegowych z funkcją gastronomiczną i

infrastrukturą towarzyszącą.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczno - urbanistyczne dla przeznaczenia dopuszczalnego:
 - 1/ nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), od krawędzi jezdni drogi nr 19 - 90 m. dla budynków jednokondygnacyjnych z ewentualnym użytkowym poddaszem,
- 110 m. dla budynków wielokondygnacyjnych.
 - 2/ wysokość zabudowy zróżnicowana od 5 do 12m,
 - 3/ pozostałe warunki jak w pkt. 3.
6. Nie przewiduje się podziału terenu na samodzielne działki budowlane. Ewentualny podział, bez zmiany niniejszego planu może nastąpić w wyniku zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu zawierającego propozycję podziału uwzględniającego realizację wszystkich potrzeb użytkowych na poszczególnych działkach.
7. Ustala się następujące wymagania z zakresu obrony cywilnej:
 - 1/ Projekt architektoniczno – budowlany obiektu usługowego, w którym przewidywane zatrudnienie będzie równe lub większe od 15 osób winien zawierać „aneks obrony cywilnej” na przystosowanie budynków na ukrycia typu II,
 - 2/ Projekt architektoniczno – budowlany obiektu usługowego, w którym przewidywane zatrudnienie będzie mniejsze od 15 osób winien zawierać uproszczoną dokumentację przystosowania budynków na ukrycia typu II,
 - 3/ Dokumentację dotyczącą obrony cywilnej należy wykonać na podstawie katalogu „Szczegółowe zasady projektowania i wykonywania ukryć typu II” wydane przez Departament Spraw Obronnych MBiPMB w roku 1985,
 - 4/ Projekt zagospodarowania terenu winien przewidywać teren na realizację awaryjnej studni wody pitnej o wydajności zapewniającej zapotrzebowanie w ilości 7,5 l na osbo – dobę,
 - 5/ Projekt budowlany oświetlenia zewnętrznego obiektu winien uwzględniać możliwości zaciemniania i wygaszania,
 - 6/ Układ projektowanych dróg na terenie obiektu winien spełniać następujące warunki:
 - a) odpowiednią szerokość – uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,
 - b) połączenie z traktami przelotowymi – zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
 - c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z toksycznymi środkami przemysłowymi.
8. Inwestor ma obowiązek powiadomić Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Białymstoku o zamiarze rozpoczęcia robót ziemnych 2 tygodnie wcześniej, celem podjęcia nadzoru archeologicznego.

9. Inwestor ma obowiązek usunięcia kolizji spowodowanych projektowanym zagospodarowaniem terenu w związku z przebiegiem istniejącego kabla światłowodowego. Projekt budowlany podlega konsultacji i uzgodnieniu z TP.S.A. Zakład Radiokomunikacji i Telekomunikacji w Olsztynie.

ROZDZIAŁ 5. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18.

W stosunku do terenu objętego niniejszym planem traci moc Uchwała Rady Gminy w Szypliszkach nr XVIII/55/92 z dnia 17 września 1992r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szypliszki (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego. Nr 51, poz. 344 z dnia 28.10.1992 r.).

§ 19.

Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 22...%.

§20.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Szypliszki.

§ 21.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Tadeusz Kotmarowski