

TEKST PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI SADZAWKI W GMINIE SZYPLISZKI, WOJ. SUWAŃSKIE OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR EW. 44/1 I CZĘŚĆ DZ. 43

I. CZĘŚĆ INFORMACYJNA:

1. Podstawę prawną opracowania stanowi Uchwała Nr XIII/60/96 Rady Gminy w Szypliszkach z dn. 28 marca 1996 r. W sprawie przystąpienia do zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Szypliszki, obejmująca m.in. działki Nr ew. 44/1 i część 43 w obrębie miejscowości Sądżawki.
2. Granice opracowania określa rysunek planu.
3. W stanie istniejącym tereny objęte opracowaniem stanowią użytki rolne RIVb, RV i RVI.
Tereny powyższe nie są objęte ochroną w obowiązującym planie miejscowym gminy i na podstawie przepisów szczególnych. Położone w zasięgu oddziaływania drogi krajowej Nr 19, o wymogach drogi ekspresowej nie stanowią potencjalnych terenów rolnych. Dokumentacja badań technicznych podłoża gruntowego nie zawiera przeciwwskazań do wykorzystania terenu na cele budowlane ze względów hydrogeologicznych, wykazując możliwość bezpośredniego posadowienia budynku.
4. Projektowane zagospodarowanie terenu wymaga zgody na zmianę przeznaczenia terenów telekomunikacyjnych i sieci wodociągowej w sposób niekolidujący z projektowanym zagospodarowaniem i urządzeniem terenu, na warunkach określonych przez Zarządców sieci istniejących. Wymagana jest również budowa indywidualnych urządzeń do usuwania odpadów stałych i nieczystości ciekłych (ścieków sanitarnych), usuwanych na wysypisko i wylewisko gminne zgodnie z wymaganiami warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zasilanie i ogrzewanie budynków elektryczne z istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie linii napowietrznych S.N. na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny S.A. w Białymstoku.
5. Powierzchnia terenu objętego opracowaniem - 1.7 ha, w tym kl>RIVb-1.47ha.

II. USTALENIA PLANU - stanowiące treść §1 Uchwały Nr *XXVIII/133/98* Rady Gminy w Szypliszkach z dnia *23 lutego 1998r.*

1. Ustalenia ogólne:

- 1.1. Ustalenia niniejszego planu dotyczą wyłącznie gruntu oznaczonego numerami ewidencyjnymi 44/1 oraz przyległych ulic.
- 1.2. Zastosowane na rysunku planu linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania:
 - ściśle określone - wymagają ścisłego ich uwzględnienia w postępowaniu lokalizacyjnym;
 - orientacyjne - dotyczące sposobu zagospodarowania działki, podlegają uściśleniu na etapie projektu budowlanego inwestycji.
- 1.3. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy elementów zagospodarowania terenu, elementów małej architektury i urządzeń podziemnych.

2. Ustalenia szczegółowe według symboli w rysunku planu.

- 1.KS, UI Rejon lokalizacji projektowanej stacji paliw płynnych z towarzyszącym programem handlu, gastronomii i miejsc motelowych. Zabudowa kubaturowa, o gabarytach określonych wymogami technologicznymi. Eksponowana lokalizacja obiektu, w przypadku rozwiązań budzących wątpliwości organu nadzoru architektoniczno-budowlanego, wymaga opinii Wojewódzkiej Komisji Urbanistyczno-architektonicznej.
Obowiązujące wymogi realizacji inwestycji określi ocena jej oddziaływania na środowisko, sporządzona przez biegłych rzeczoznawców z listy Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa przed użyciem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 2KS, ZP Tereny projektowanych miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i osobowych z drogami dojazdowymi i zielenią parkową. Na granicy sąsiadującej z terenami rolnymi pas zieleni izolacyjnej o szer. 5,0 m.

3. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 3.1. Istniejące linie telefoniczne światłowodowe i sieć wodociągowa kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenu, wymagają przebudowy na warunkach określonych z ich użytkownikami.
- 3.2. Zaopatrzenie w wodę projektowanych obiektów i urządzeń usługowych z istniejącego wodociągu gminnego na warunkach uzgodnionych z Urzędem Gminy w Szypliszkach.
- 3.3. Odprowadzenie ścieków z projektowanych obiektów do bezodpływowych zbiorników szczelnych opróżnianych do przygranicznej oczyszczalni ścieków w Budzisku.
Obiekty budowlane odbiorników szczelnych do gromadzenia nieczystości ciekłych wymagają pozwolenia na użytkowanie, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

- 3.4. Odprowadzenie wód opadowych - do rowów trawiastych na własnej działce, z powierzchni zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi za pośrednictwem separatorów olejowych.
- 3.5. Ogrzewanie obiektów - elektryczne z zastosowaniem klimatyzacji i paneli elektrycznych.
- 3.6. Energia elektryczna dla potrzeb projektowanych obiektów dostarczana z istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie linii 15 kV, projektowanej stacji transformatorowej słupowej oraz wewnętrznych sieci kablowych n.n., na podstawie warunków zasilania wydanych przez właściwy zakład energetyczny.
- 3.7. dopuszcza się prowadzenie innych niezbędnych elementów uzbrojenia terenu na warunkach uzgodnionych z Terenowym Zespołem Uzgodniania Dokumentacji, bez konieczności wprowadzania zmian do planu.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

Układ komunikacyjny stanowiąc będą:

- | | |
|------------------|---|
| 01D30/
/2x5,5 | Droga krajowa Nr 19, docelowo ekspresowa granica państwa - Szypliszki - Suwałki, projektowana w układzie przestrzennym jako dwujezdniowa. |
| 02 | Projektowana droga lokalna w ciągu istniejącej drogi polnej. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 9,0 m, jezdnie dwukierunkowe. Linia zabudowy w odległości co najmniej 10,0 m od krawędzi jezdni projektowanej. |
| 03 | Projektowane wewnętrzne drogi dojazdowe według projektu budowlanego inwestycji. |

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska:

W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania inwestycji przewidzianej planem na środowisko przyrodnicze, przestrzegać należy ustaleń planu polegających na:

- zaopatrzenie w wodę użytkowników z wodociągu gminnego;
- opróżnianie zbiorników szczelnych do gromadzenia nieczystości sanitarnych w punkcie zlewnym przygranicznej oczyszczalni ścieków w Budzisku;
- zabezpieczenia gruntu przed przenikaniem substancji ropopochodnych;
- zagospodarowanie terenów zielonych ze strefami izolacyjnymi włącznie;
- utwardzenie i wyprofilowanie nawierzchni dróg, placów manewrowych i parkingów;
- wyposażeniu w kanalizację deszczową terenów utwardzonych jak wyżej i zainstalowaniem przed odbiornikiem ścieków separatora olejów.

III. PROGNOZA SKUTKÓW WPLYWU USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.

1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szypliszki, zamieszczonego w obowiązującym wykazie aktów prawa miejscowego z późniejszymi zmianami nie kwalifikuje terenów objętych opracowaniem do objęcia ochroną środowiska bądź ochroną konserwatorską, a powiadomione organy Ochrony Środowiska i Ochrony Zabytków i Dóbr Kultury Materialnej o przystąpieniu do opracowania nie zgłosiły wniosku do proponowanych zmian w planie.
2. W stanie istniejącym teren opracowania stanowi nieużytek rolny skomunikowany drogą krajową i drogą polną. Ustalenia planu inspirują regionalne wykorzystanie w/wym. nieużytku na cele budowlane, zgodnie z wnioskiem właściciela terenu, w sposób uwzględniający wymogi indywidualnego wyrazu formy architektonicznej zabudowy, a także ekonomii wykorzystania terenu.
3. Uwarunkowania zabudowy określa dokumentacja hydrogeologiczna, a szczególne zalecenia zabezpieczenia środowiska zawarto we wnioskach do tej dokumentacji.
4. Zastosowanie nowoczesnych rozwiązań hermetycznego przeładunku paliw oraz uszczelnienia podłoża gruntowego zgodnie z wymogami Rozporządzenia - Ministra Przemysłu i Handlu z dn. 30 sierpnia 1996 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich użytkowanie, powodują ograniczenie uciążliwości projektowanej inwestycji do granic własnej działki. Rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej, mogące wpływać na środowisko podlegają ocenie zgodności z warunkami technicznymi jakimi powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie przez organy nadzoru budowlanego przed udzieleniem pozwolenia na budowę oraz kontroli wybudowanych urządzeń do gromadzenia nieczystości przez organy sanitarne przed udzieleniem pozwolenia na użytkowanie odbiorników ścieków. Ponadto całość inwestycji, przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podlega ocenie rzeczoznawców z listy Ministerstwa Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa.

Białystok, październik 1997 r.

Prognozę sporządził:

mgr inż. arch. JAN CITKO

upr. bud. KBUA z/ud. 361 Nr 2892/61
upr. urbanistyczne MGPIB Nr 1325/93