

UCHWAŁA NR V/38/07
RADY MIEJSKIEJ W LIPSKU

z dnia 26 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów wsi Lipszczany w gminie Lipsk powiat augustowski związanych z drogowym przejściem granicznym

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 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337) 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; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462; z 2006 r. Nr 12, poz. 63) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635), uchwały nr XVIII/135/04 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów wsi Lipszczany w gminie Lipsk powiat augustowski uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsk” uchwalonym uchwałą Nr XXII/206/02 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 marca 2002 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów wsi Lipszczany w gminie Lipsk powiat augustowski związanych z drogowym przejściem granicznym.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 25,79ha.

3. Plan wyznacza tereny pod realizację przejścia granicznego z urządzeniami towarzyszącymi, usług komercyjnych, zabudowy mieszkalnej i mieszkalno - usługowej, zieleni parkowej, parkingów z miejscami postojowymi wraz z infrastrukturą techniczną.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) stwierdzenia zgodności planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ I.

USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne następujące grunty:

- 1) 10,4630 ha na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją znak GRM.1V.7230-67/06 z dnia 28 sierpnia 2006 r. , o następującej strukturze:
 - R IVa o powierzchni – 1,6200 ha,
 - B/RIVa o powierzchni – 0,6300 ha,
 - R IVb o powierzchni – 3,3640 ha,
 - B/RIVb o powierzchni – 0,1300 ha,
 - S/IVb o powierzchni – 0,1300 ha,
 - Ps IV o powierzchni – 2,1300 ha,
 - Ł IV o powierzchni – 2,4590 ha;
- 2) 8,78 ha o następującej strukturze:
 - R V o powierzchni – 2,4020 ha,
 - B/RV o powierzchni – 0,3200 ha,
 - PS V o powierzchni – 2,3340 ha,
 - Ps VI o powierzchni – 0,3500 ha,
 - Ł V o powierzchni – 2,8940 ha,
 - S/R V o powierzchni – 0,4500 ha,
 - N o powierzchni – 0,0300 ha.

§ 4. 1. Celem sporządzenia niniejszego planu jest:

- 1) stworzenie podstaw do realizacji zadań publicznych, w tym międzynarodowego drogowego przejścia granicznego z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) zaspokojenie potrzeb społecznych w zakresie przemieszczania się ludzi i towarów na terenie gminy, jak też i przemieszczeń zewnętrznych, w tym tranzytu ludzi i towarów;
- 3) zwiększenie efektywności wykorzystania przestrzeni i uaktywnienie się podmiotów gospodarczych w rejonie przejścia.

2. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- a) przeznaczenie terenów na zaspokojenie funkcji usługowych, w tym celu publicznego, mieszkaniowych wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną,
- b) porządkowanie istniejącej zabudowy i pozyskiwanie terenów budowlanych;
- c) porządkowanie i przebudowa istniejącego układu komunikacyjnego,
- d) ustalenie zasad inwestowania i sposobu skomunikowania,
- e) określenie sposobów zagospodarowania terenów i ich zabudowy, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren drogowego przejścia granicznego oznaczony na rysunku planu symbolem AU;
- 2) tereny pasa drogowego granicznego oznaczone na rysunku planu symbolem PDG;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkalnej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem RM/MN;
- 5) tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 6) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 7) tereny parkingów publicznych w zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem KP/ZP;
- 8) tereny komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 9) teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunku planu symbolem E.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

§ 6. 1. Tereny określone symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 15KP/ZP, 27AU, 28ZP, 29PDG, 30PDG przeznaczone są na cele publiczne i w wyniku realizacji planu powinny stać się własnością gminy lub Skarbu Państwa.

2. Wyznacza się obszar wymagający scaleń i ponownego podziału nieruchomości określony w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały i obejmujący tereny oznaczone symbolami: 9U, 10U, 11U, 12U, 16ZP, 5KD, 6KD.

§ 7. 1. Teren objęty opracowaniem planu miejscowego nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

2. Na całym terenie objętym planem, w trakcie wykonania jakichkolwiek robót ziemnych, w przypadku odkrycia przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie właściwy Urząd Ochrony Zabytków.

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

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i wyposażenia w urządzenia sieciowe;

6) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna dróg.

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

- a) oznaczenia liniowe projektowanych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej wskazują ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji,
- b) parametry techniczne ulic takie jak szerokości: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego,
- c) proponowane linie podziału działek,
- d) obrysy projektowanych budynków.

3. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu :

- 1) oceny i analizy stanu istniejącego obszaru opracowania na lata 2000 - 2005 w zakresie rejestru wniosków i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rejestru pozwoleń na budowę;
- 2) koncepcji programowo - przestrzennej międzynarodowego drogowego przejścia granicznego w Lipszczanach;
- 3) opracowania ekofizjograficznego podstawowego;
- 4) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 5) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu;
- 6) ideogramu uzbrojenia terenu w skali 1:1000.

§ 9. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym jest mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Lipsku, 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;
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć więcej niż jeden teren wyznaczony na rysunku planu;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne;
- 9) powierzchni zabudowanej działki - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy budynku lub budynków łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojazdów i dojazdów, parkingów i placów gospodarczych;
- 10) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) 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 zastosowanych rozwiązań technicznych i funkcjonalnych,
 - b) 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;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte lico ściany budynku w poziomie parteru;
- 12) postulowanych liniach podziału wewnętrznego terenu – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, których przebieg będzie ostatecznie ustalony w projektach zagospodarowania;
- 13) zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć takie usługi, których strefa uciążliwości nie wykracza poza granice terenu będącego we władaniu inwestora;
- 15) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi nie kolidujące z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu przeznaczenia podstawowego;
- 16) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepak, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 17) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 18) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów;
- 19) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe a także ekrany akustyczne, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie, a także ogólnodostępny automat telefoniczny;
- 20) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50%

sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;

- 21) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zielen towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej i usługowej, ulicom i parkingom;
- 22) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zielen niską i wysoką komponowaną pod kątem izolacji akustycznej, widokowej oraz kształtowania krajobrazu.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

I ZDROWIA LUDZI

§ 10. W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze inwestycji przewidzianych w planie ustala się:

- 1) nakaz przestrzegania wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych za wyjątkiem urządzeń obsługujących teren przejścia granicznego i infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz powstania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 4) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko przyrodnicze w aspekcie dopuszczalnych norm;
- 5) zakaz lokalizowania nowych siedlisk rolniczych i ferm chowu zwierząt;
- 6) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 7) zakaz tworzenia składowisk wszelkich odpadów;
- 8) nakaz usuwania odpadów na urządzone składowisko odpadów, poza teren objęty planem;
- 9) zakaz zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (place, parkingi, ulice);
- 10) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym podczyszczeniu w urządzeniach podczyszczających, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) zaleca się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, kolektory słoneczne, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane olejem lub gazem, drewnem lub innym paliwem uznanym za ekologiczne;
- 12) nakaz rozwiązania gospodarki wodno – ściekowej w sposób nieszkodliwy dla środowiska;
- 13) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 14) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenie nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;

- 15) zaleca się wprowadzenie zieleni wokół nowo powstałych obiektów oraz ograniczenie uciążliwości hałasu poprzez tworzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic działek;
- 16) w zakresie uregulowania spraw związanych z gospodarką wodno – ściekową należy zastosować rozwiązania techniczne umożliwiające spełnienie wymagań przepisów szczególnych z zakresu ochrony wód;
- 17) na etapie projektowania inwestycji należy uwzględnić wymagania ustawy prawo ochrony środowiska dotyczące opracowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYROŹNIONYCH W PLANIE

§ 11. Ustala się następujące ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) projektowaną inwestycję realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) projektowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich, w szczególności z istniejącą infrastrukturą podziemną;
- 3) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem przeznacza się do rozbioru;
- 4) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, wolnostojących portierni, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych oraz budynków istniejących, również w przypadku ich przebudowy bez powiększania gabarytów;
- 5) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice własnej działki;
- 6) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
- 7) zakaz realizacji obiektów tymczasowych; za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z plenerową formą wystawienniczą i prowadzeniem działalności usługowej;
- 8) zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających ustaloną w planie zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;
- 9) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenie nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 10) wszelkie powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone powinny stanowić powierzchnie biologicznie czynne i być pokryte nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i traw;
- 11) dopuszcza się łączenie działek budowlanych w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych;

- 12) dopuszcza się lokalizowanie obiektów na granicy działek pod warunkiem sąsiedowania z podobnym obiektem istniejącym lub projektowanym na działce przyległej;
- 13) w przypadku lokalizowania zabudowy na granicy nieruchomości, w sytuacji gdy nie występuje podobna zabudowa na działce sąsiedniej, wymagane jest zachowanie obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych i uzyskanie zgody właściciela tej nieruchomości
- 14) dopuszcza się całkowite przeznaczenie budynków mieszkalnych dla potrzeb usług nieuciążliwych dla mieszkańców;
- 15) zaleca się poprzedzenie realizacji projektowanej inwestycji na terenach oznaczonych symbolami: 9U, 10U, 11U, 12U, 19U, 24U, 25U, 27AU rozpoznaniem warunków hydrogeologicznych i geologicznych;
- 16) realizacja usług wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
- 17) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi;
- 18) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku obiektów budowlanych lub działek miejsca na pojemniki, pod warunkiem zapewnienia dostępu z terenów komunikacji publicznej;
- 19) realizacja nowych obiektów winna być poprzedzona:
 - a) regulacją granic i podziałem terenu na działki budowlane,
 - b) dokonaniem rozbiórek istniejącej kolidującej zabudowy,
 - c) wykonaniem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej przed lub równocześnie z zabudową, w szczególności zapewnienie w granicach planu miejscowego dojazdów i dojść.

§ 12. 1. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zabezpieczenia miejsc postojowych:

- 1) na terenie nieruchomości z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, minimum 2 miejsca postojowe na terenie własnej działki;
- 2) na terenie nieruchomości z usługami należy zabezpieczyć miejsca postojowe w ilości stosownej do potrzeb obsługi obiektu, lecz nie mniej niż 2 stanowiska dla klientów usług;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową 10 - 12 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) we wszystkich ulicach klasy Z - zbiorcza i L - lokalnych, przewiduje się zatoki postojowe bezpośrednio przyległe do jezdni z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych w układzie parkowania równoległym do osi jezdni o szerokości 2,50÷3,00 m;
- 5) na terenach miejsc postojowych na każde 20 stanowisk należy zapewnić przynajmniej jedno stanowisko dla osób niepełnosprawnych.

2. Minimum 5% powierzchni każdego z parkingów należy przeznaczyć na cele parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia.

3. Przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne).

4. Nawierzchnie dojazdów, parkingów, chodników i placów, należy projektować w technologii umożliwiającej w razie konieczności szybki demontaż i dostęp do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 664 Raczki – Augustów – Lipsk – Granica Państwa o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 30,0 m, o powierzchni ok. 1,50 ha., oznaczone na rysunku planu symbolem 1KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 1KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 7,00 m;
- 2) pas postojowy o szerokości 3,00 m dla pojazdów oczekujących na odprawę graniczną;
- 3) jednostronną ścieżkę rowerową dwukierunkową szerokości nie mniejszej niż 2,50 m;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 1KD klasy „Z” ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy Z powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) odstęp między skrzyżowaniami na terenie zabudowanym nie mniejsze niż 300 m; wyjątkowo dopuszcza się odstęp między skrzyżowaniami na terenie zabudowanym nie mniejsze niż 150 m, przy czym na drodze klasy Z należy w miarę możliwości ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych ulic niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę;
- 3) linia nieprzekraczalnej zabudowy obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 10,0 m. od linii rozgraniczających ulicy;
- 4) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na planie symbolem 2KD projektuje się jako zwykłe, a z ulicami oznaczonymi na planie symbolami 3KD i 4 KD projektuje się jako skanalizowane.

§ 14. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas dróg publicznych klasy „L” – lokalnych, w ciągu drogi gminnej nr 102803 B o szerokościach w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 15,0 m, oznaczone na rysunku planu symbolami 2KD o powierzchni ok. 0,37 ha i 3KD o powierzchni ok. 0,46 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulic 2KD i 3 KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 6,0m;
- 2) obustronne zieleńce oddzielające jezdnie od chodników szerokości 2,5 m; dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizowanie zatok parkingowych dla samochodów osobowych w układzie parkowania równoległym do osi ulicy;
- 3) obustronne chodniki o szerokości min. 2,0 m;

- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulic 2KD i 3KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) odstępy między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 150 m, wyjątkowo dopuszcza się nie mniejsze niż 50 m;
- 2) linie nieprzekraczalnej zabudowy obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m. od linii rozgraniczających ulicy;
- 3) skrzyżowania z ulicą oznaczoną na planie symbolem 1KD projektuje się jako skanalizowane dla ulicy 3 KD, a dla ulicy 2KD jako zwykłe.

§ 15. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas dróg publicznych klasy “L” – lokalnych, w ciągu dróg gminnych o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 15,0 m, oznaczone na rysunku planu symbolami 4KD o powierzchni ok. 0,39 ha, 5KD o powierzchni ok. 0,60 ha i 6KD o powierzchni ok. 0,07 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulic 4KD, 5 KD, 6 KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 6,00 m;
- 2) obustronne zieleńce oddzielające jezdnie od chodników szerokości 2,50 m; dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizowanie zatok parkingowych dla samochodów osobowych w układzie parkowania równoległym do osi ulicy;
- 3) obustronne chodniki o szerokości min. 2,0 m;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulic 4KD, 5 KD, 6 KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) odstępy między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 150 m, wyjątkowo dopuszcza się nie mniejsze niż 50 m;
- 2) linie nieprzekraczalnej zabudowy obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m. od linii rozgraniczających ulicy;
- 3) skrzyżowanie ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD – 4 KD projektuje się jako skanalizowane, 1 KD – 5 KD, 4 KD – 5 KD i 5 KD – 6 KD projektuje się jako zwykłe.

§ 16. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas dróg publicznych klasy “D” – dojazdowych, w ciągu dróg gminnych o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 12,0 m, oznaczone na rysunku planu symbolami 7KD o powierzchni ok. 0,59 ha, 8KD o powierzchni ok. 0,11 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulic 7KD i 8 KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 6,0 m;
- 2) obustronne chodniki o szerokości min. 2,0 m;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

4) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulic 7KD i 8 KD klasy „D” ustala się następujące parametry:

- 1) odstępy między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 100 m., wyjątkowo dopuszcza się nie mniejsze niż 50 m;
- 2) linia nieprzekraczalnej zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m. od linii rozgraniczających ulicy;
- 3) skrzyżowania ulic oznaczonych na planie symbolami 2KD – 7 KD; 3KD – 8 KD; i 7KD – 8KD projektuje się jako zwykłe.

§ 17. 1. Ustala się tereny usług nieuciążliwych związanych z obsługą ruchu granicznego, oznaczone na rysunku planu symbolami: 9U o powierzchni ok. 2,32 ha; 10U o powierzchni ok. 0,20 ha; 11U o powierzchni ok. 0,87 ha; 12U o powierzchni ok. 0,52 ha; 18U o powierzchni ok. 0,21 ha; 19U o powierzchni ok. 0,20 ha, 24U o powierzchni ok. 1,16 ha; 25U o powierzchni ok. 0,63 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarach wymienionych w ust. 1 przewiduje się usługi komercyjne typu: handel, rzemiosło usługowe, drobna wytwórczość, turystyka i wypoczynek, usługi hotelarskie i inne usługi towarzyszące, wspomagające przeznaczenie podstawowe: zapleczy administracyjno - technicznych, zieleni urządzonej i izolacyjnej, małej architektury, parkingów i dróg wewnętrznych oraz urządzenia sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w obszarze 9U ustala się alternatywnie usługi komunikacyjne (Miejsca Obsługi Podróżnych, stacje paliw, parkingi), składy, magazyny wraz z prowadzeniem usług handlowych i rzemieślniczych bez funkcji mieszkalnej.

4. Adaptuje się istniejące siedliska rolnicze z możliwością ich modernizacji, przebudowy i zmiany funkcji zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu i z przepisami szczegółowymi; dopuszcza się:

- 1) realizację funkcji usługowej w parterach budynków pod warunkiem dokonania adaptacji i zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń oraz wykluczenia działalności mogącej znacząco wpływać na środowisko, możliwa jest rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 2) całkowite przeznaczenie istniejących budynków dla potrzeb usług nieuciążliwych.

5. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów rolniczych bez prawa zabudowy i zmian w sposobie zagospodarowania terenu;
- 2) podział obszaru na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;
- 3) na rysunku planu pokazano postulowane linie podziału wewnętrznego, dopuszcza się scalanie projektowanych działek lub korygowanie ich granic w oparciu o kompleksowy projekt podziału i w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym:
 - a) zachowania odległości nowoprojektowanych budynków od granic działek,
 - b) zachowania odległości od ulic (nieprzekraczalne linie zabudowy),

- c) zachowania wysokości budynków w stosunku do zabudowy sąsiadującej,
- d) zachowania następujących zasad:
- minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m²,
 - minimalna szerokość działki – 22,00 m,
 - wydzielona działka winna posiadać bezpośredni dostęp do projektowanego układu drogowego;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy budynków zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 13, § 14, § 15, § 16;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD i 8KD;
- 6) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na wydzielonej działce budowlanej nie może być większa niż 50% powierzchni całej działki a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 20%;
- 7) architektura projektowanych obiektów, wysokość, gabaryty, detale, rozwiązania konstrukcyjne i materiały powinny wynikać z wymagań technologicznych lub rodzaju wykonywanych usług; w przypadku obiektów kubaturowych, których rozwiązanie przestrzenne nie wynika z potrzeb technologicznych należy ograniczyć ich wysokość do 10 m powyżej poziomu terenu do atyki;
- 8) poziom posadowienia parteru budynków nie większy niż 1,3 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 9) obiekty kubaturowe projektować w sposób zapewniający ład przestrzenny i właściwą ekspozycję od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD, 3KD, 5KD;
- 10) zaleca się stosowanie form architektury współczesnej pozostających w harmonii z otoczeniem i krajobrazem;
- 11) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową dla pracowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 12) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem lokali mieszkalnych w zabudowie o funkcji podstawowej.

6. Obowiązują ustalenia § 10, § 11 i § 12.

§ 18. 1. Ustala się tereny projektowanych parkingów w zieleni urządzonej, z miejscami postojowymi, oznaczone na rysunku planu symbolami 13KP/ZP o powierzchni ok. 0,13 ha, 15KP/ZP o powierzchni ok. 0,23 ha.

2. W granicach obszaru 13KP/ZP i 15KP/ZP należy zrealizować:

- 1) jezdnię manewrową o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 2) podłączenie do ulic 5KD i 4KD;
- 3) miejsca postojowe o wymiarach nie mniejszych niż 2,30 x 5,00 m, w układzie parkowania prostopadłym do dróg manewrowych;
- 4) chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,00 m;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

- 6) zieleń urządzoną i izolacyjną zajmującą minimum 20% powierzchni terenu;
- 7) miejsca parkowania rowerów w wielkości nie mniejszej niż 5% powierzchni parkingu;
- 8) uzbrojenie techniczne.

3. Dla obszaru 13KP/ZP i 15KP/ZP ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,00 m od linii rozgraniczających ulicy;
- 2) zakaz lokalizacji garaży i indywidualnych wiat garażowych;
- 3) zakaz podziału terenów na mniejsze działki budowlane.

4. Parking i droga dojazdowa powinny być uszczelnione, zabezpieczone przed produktami ropopochodnymi.

5. Dopuszcza się włączenie terenu 15KP/ZP do obszaru 27AU na potrzeby obsługi przejścia granicznego.

§ 19. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze z wykluczeniem jakiegokolwiek zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami 14R o powierzchni ok. 1,83 ha, 20R o powierzchni ok. 0,37 ha, 26R o powierzchni ok. 0,20 ha.

§ 20. 1. Ustala się tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolami 16ZP o powierzchni ok. 0,81 ha, 17ZP o powierzchni ok. 1,55 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach obszaru 16ZP i 17ZP przewiduje się:

- 1) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 2) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury, place wypoczynkowe;
- 4) ciągi piesze i rowerowe;
- 5) urządzenia reklamowe, urządzenia infrastruktury technicznej, stacje transformatorowe, urządzenia pomocnicze, sanitariaty.

3. Zagospodarowanie i urządzenie terenów zielonych realizować wyłącznie w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

4. Obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z obszaru ulic 2KD, 3KD, 4KD, 5KD.

5. Dla obszaru 16ZP i 17ZP ustala się:

- 1) zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi powyżej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o funkcjach nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 3) zakaz lokalizacji garaży i indywidualnych wiat garażowych;
- 4) zakaz grodzenia terenu.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej i mieszkalnej jednorodzinnej z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oznaczone na rysunku planu symbolami: 21RM/MN o powierzchni ok. 0,25 ha, 22RM/MN o powierzchni ok. 0,59 ha, 23RM/MN o powierzchni ok. 1,56 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarach planuje się funkcję mieszkalną i mieszkalno – usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się lokalizację:

1) budynków gospodarczo – garażowych:

a) jako niezależnych obiektów pod warunkiem realizacji nie więcej niż dwóch budynków na każdej wyznaczonej działce budowlanej; możliwe jest ich sąsiedowanie,

b) w zabudowie jednorodzinnej w zależności od potrzeb użytkownika, w głębi działek – z zaleceniem ich sytuowania po granicy z podobnymi obiektami na działce sąsiedniej;

2) budynków usługowych pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki;

3) usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych lub wbudowanych w budynki mieszkalne lub w budynki gospodarcze związanych z funkcją mieszkaniową;

4) obiektów małej architektury;

5) komunikację (drogi, miejsca postojowe, itp.);

6) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;

7) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Adaptuje się istniejące siedliska rolnicze z możliwością ich modernizacji, przebudowy i zmiany funkcji zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu i z przepisami szczegółowymi; dopuszcza się:

1) realizację funkcji usługowej w parterach budynków pod warunkiem dokonania adaptacji i zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń oraz wykluczenia działalności mogącej znacząco wpływać na środowisko, możliwa jest rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;

2) całkowite przeznaczenie istniejących budynków dla potrzeb usług nieuciążliwych.

5. W ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów rolniczych bez prawa zabudowy i zmiany w sposobie zagospodarowania terenu.

6. Lokalizację wrysowanych na rysunku planu w obszarze 22RM/MN, 23RM/MN obiektów kubaturowych należy traktować jako postulowaną.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 3 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) podział obszaru na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;

2) na rysunku planu pokazano postulowane linie podziału wewnętrznego, dopuszcza się scalanie projektowanych działek lub korygowanie ich granic w oparciu o kompleksowy projekt podziału i w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym:

- a) zachowania odległości nowoprojektowanych budynków od granic działek,
- b) zachowania odległości od ulic (nieprzekraczalne linie zabudowy),
- c) zachowania wysokości budynków w stosunku do zabudowy sąsiadującej,
- d) zachowania następujących zasad:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m²,
 - minimalna szerokość działki – 20,0 m;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy budynków należy ustalać w odległościach zgodnie z rysunkiem planu i ustalaniem zawartymi w: § 13 § 14, § 15, § 16;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KD, 3KD, 7KD, 8KD;
- 5) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na wydzielonej działce budowlanej nie może być większa niż 30% powierzchni całej działki o funkcji mieszkaniowej, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 50%;
- 6) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na wydzielonej działce budowlanej nie może być większa niż 50% powierzchni całej działki o funkcji usługowej, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 20%;
- 7) wysokość zabudowy gospodarczo - garażowej, liczona od poziomu terenu wzdłuż środkowej osi budynku do kalenicy, nie może przekraczać 6,0 m;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych, liczona od poziomu terenu wzdłuż środkowej osi budynku do kalenicy, nie może przekraczać 10,0 m;
- 9) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy; zaleca się stosowanie ażurowych ogrodzeń działek.

8. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) forma budynków winna być kształtowana w nawiązaniu do lokalnych tradycji architektonicznych, bez ograniczeń stosowania materiałów budowlanych;
- 2) architektura obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;
- 3) obiekty mieszkalne i obiekty gospodarcze winny być zharmonizowane pod względem architektonicznym; w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych i ich kolorystyki;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem; dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;
- 5) dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 35° do 45° w zabudowie mieszkaniowej i od 27° do 45° w zabudowie gospodarczej;
- 6) pokrycie dachów dachówką lub blachą dachówkową, blachą profilowaną, blachą powlekaną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych;
- 7) układ kalenicy określony na rysunku planu jest obowiązujący dla budynku mieszkalnego;

- 8) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 1,0 m powyżej poziomu przyległego terenu; dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych;
- 9) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekaney;
- 10) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, szarym lub grafitu;
- 11) kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne lub ich imitacje - w kolorach naturalnych;
- 12) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi;
- 13) w przypadku realizacji garażu w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego bądź wolnostojącej jego połącz dachowa winna być nachylona pod kątem od 27° do 45°.

9. Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy gospodarczej związanej z funkcją mieszkaniową:

- 1) ustala się, że wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu wzdłuż środkowej osi budynku do kalenicy, nie może przekraczać 6,0 m;
- 2) ustala się, iż na jednej działce budowlanej może powstać tylko jeden budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy do 50 m²;
- 3) zabudowa gospodarcza, wolno stojąca lub dobudowana do budynków mieszkalnych lub do gospodarczych i usługowych na sąsiedniej działce – parterowa z dachem o kształcie i pokryciu jak budynki mieszkalne;
- 4) w zabudowie gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę.

10. Obowiązują ustalenia § 10, § 11 i § 12.

§ 22. 1. Ustala się teren wydzielonego międzynarodowego drogowego przejścia granicznego Polska – Białoruś oznaczony na rysunku planu symbolem 27AU o powierzchni ok. 6,30 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w obszarze 27AU przewiduje się:

- 1) obiekty kubaturowe, infrastrukturę techniczną i stałe urządzenia odprawowe międzynarodowego drogowego przejścia granicznego zgodnie z opracowaną koncepcją programowo - przestrzenną;
- 2) obsługę całodobową ruchu granicznego samochodów osobowych, autokarów, pieszych oraz ruchu samochodów towarowych o całkowitej masie do 3,5 t;
- 3) na każdym kierunku 4 pasy odpraw: 2 pasy dla samochodów osobowych; 1 pas dla autobusów; 1 pas dla samochodów VIP;
- 4) obsługę komunikacyjną (wjazd i wyjazd) terenu przejścia granicznego z obszaru ulicy 1KD.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 przewiduje się realizację obiektów i urządzeń obsługi infrastruktury technicznej takich jak:

- 1) pawilonów odpraw granicznych i celnych;

- 2) głównego budynku Straży Granicznej;
- 3) budynki administracyjne służb celnych i granicznych;
- 4) budynku usługowego wraz z pomieszczeniami administracyjnymi Zarządu Drogowego Przejść Granicznych Województwa Podlaskiego;
- 5) budynku magazynowo – warsztatowo - garażowego z pomieszczeniami kotłowni i hydrofornią;
- 6) budynku garażowego służby granicznej i celnej;
- 7) budynków kontroli szczegółowej na wjeździe i wyjeździe;
- 8) zespołu sanitarnego;
- 9) stacji trafo i pomieszczenia agregatu prądotwórczego;
- 10) zbiornika retencyjnego wód opadowych;
- 11) oczyszczalni ścieków;
- 12) parkingów dla samochodów zatrzymanych;
- 13) parkingów na autokary i pojazdy osobowe , służbowe i gospodarcze.

4. Dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń wynikających z potrzeb właściwego funkcjonowania międzynarodowego przejścia granicznego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację wrysowanych na rysunku planu w obszarze 27AU projektowanych obiektów kubaturowych, parkingów, dojazdów i innych należy traktować jako postulowaną;
- 2) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem przeznacza się do rozbiórki;
- 3) dopuszcza się włączenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 28ZP, do obszaru 27AU na potrzeby właściwego funkcjonowania przejścia granicznego;
- 4) dopuszcza się możliwość niwelacji terenu i dostosowanie go do potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń przejścia granicznego;
- 5) maksymalną wysokość ustala się do trzech kondygnacji, łącznie z użytkowym poddaszem; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 6) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 60% powierzchni ogólnej działki;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni ogólnej terenu;
- 8) architekturę obiektów kubaturowych projektować w sposób zapewniający ład przestrzenny i właściwą ekspozycję od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

§ 23. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 28ZP o powierzchni ok. 1,25 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych i prowadzenia jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej poza urządzeniami i instalacji niezbędnych do ochrony granicy państwa;
- 2) dopuszcza się grodzenie terenu od strony ulicy 4 KD.

§ 24. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy drogi granicznej oznaczone na rysunku planu symbolami: 29PDG o powierzchni ok. 0,48 ha, 30PDG o powierzchni ok. 0,08 ha.

2. Adaptuje się dotychczasowe zasady ich użytkowania.

3. Dopuszcza się lokalizację wszelkich urządzeń i instalacji niezbędnych do ochrony granicy państwa.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 25. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych wymagać będzie zrealizowania następujących inwestycji:
 - a) budowy stacji transformatorowych SN/nn (15/0,4 kV),
 - b) budowy linii napowietrznych i kablowych średniego napięcia 20 kV zasilających stacje transformatorowe,
 - c) budowy linii niskiego napięcia 0,4 kV w niezbędnym zakresie,
 - d) budowy oświetlenia dróg,
 - e) przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu.
- 2) lokalizację stacji transformatorowych należy traktować jako orientacyjną; dokładna lokalizacja, ilość i typ stacji wynikną z potrzeb odbiorców;
- 3) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 4) poszczególne obiekty zasilic zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Zakład Energetyczny Białystok S.A. Rejon Energetyczny Sokółka;
- 5) dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną należy stosować zasilanie rezerwowe;
- 6) w pasach drogowych przewidzieć rezerwę terenu pod kable SN, nn i oświetleniowe;
- 7) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy dostosować je do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi i warunkami przebudowy podanymi przez Rejon Energetyczny Sokółka;
- 8) sieci elektroenergetyczne projektować w oparciu o ideogram branżowy.

§ 26. Ustalenia w zakresie zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne w zakresie wynikającym z potrzeb odbiorców;
- 2) sieci telekomunikacyjne realizować jako linie podziemne głównie w pasach dróg;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi podanymi przez administratorów sieci;
- 4) nie ogranicza się ilości operatorów sieci telekomunikacyjnych;
- 5) dopuszcza się budowę masztów telefonii komórkowej, radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych na terenach oznaczonych symbolami 9U, 10U, 11U, 12U, 16ZP, 17ZP pod warunkiem spełnienia wymagań określonych przepisami szczególnymi.

§ 27. Ustalenia w zakresie sieci wodociągowej:

- 1) zaopatrzenie w wodę przewiduje się z lokalnych ujęć wody oraz gminnej sieci wodociągowej:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 27AU z projektowanej studni głębinowej i sieci wodociągowej z hydrantem pożarowym lub z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) dla pozostałych terenów przewidziano zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji projektowanej studni głębinowej i trasy przewodów wodociągowych wskreślonych na rysunku planu, na etapie projektu budowlanego, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z projektowanym zagospodarowaniem terenu i zostaną zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne.

§ 28. Ustalenia w zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych z istniejących i projektowanych obiektów na terenie 27AU kanałami sanitarnymi do projektowanej oczyszczalni ścieków i rozsącenie do gruntu lub odprowadzenie do rowu melioracyjnego;
- 2) dla pozostałych terenów planuje się tzw. przyzagrodowe oczyszczalnie ścieków z odprowadzeniem ich do gruntu lub bezodpływowe zbiorniki z wywozem ścieków do punktu zlewnego przy oczyszczalni w Lipsku;
- 3) dopuszcza się zmianę lokalizacji oczyszczalni ścieków, z ewentualnym przesunięciem w kierunku północnym lub wschodnim oraz tras kanałów sanitarnych wskreślonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z projektowanym zagospodarowaniem terenu i zostaną zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne.

§ 29. Ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych, szczelnych powierzchni terenów usługowych dróg, parkingów, dojazdów, o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi, przed wprowadzeniem do ziemi lub wód powierzchniowych powinny odpowiadać standardom jakościowym, określonym w aktualnych przepisach szczególnych;

- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia powierzchniowego bezpośrednio do gruntu na własny, nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie;
- 3) z terenu 27AU wody opadowe projektuje się zebrać kanalizacją deszczową i odprowadzić do gruntu przy wykorzystaniu zbiornika retencyjnego lub odprowadzić do wód powierzchniowych (rowu melioracyjnego).

§ 30. Ustalenia w zakresie usuwania odpadów stałych :

- 1) usuwanie odpadów stałych systemem zorganizowanym, do pojemników bądź kontenerów i wywóz przez przedsiębiorstwa posiadające wymagane prawem zezwolenia;
- 2) lokalizacja pojemników bądź kontenerów powinna spełniać warunki określone w przepisach szczególnych dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych;
- 3) docelowo zaleca się wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów na warunkach określonych przez Burmistrza Lipska.

§ 31. Ustalenia w zakresie ciepłownictwa:

- 1) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę obiektów na terenie 27AU odbywać się będzie po przez wybudowanie kotłowni indywidualnej (jednej lub kilku) wraz z magazynem paliwa i rozprowadzeniem ciepła kanałem ciepłowniczym do poszczególnych obiektów;
- 2) konieczność budowy urządzeń ciepłowniczych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 3) ogrzewanie budynków na pozostałych terenach planuje się w oparciu o własne, indywidualne kotłownie;
- 4) preferuje się kotłownie na paliwa ekologiczne oraz ogrzewanie elektryczne z zastosowaniem pomp ciepła i kolektorów słonecznych.

§ 32. Ustalenia ogólne dotyczące systemu zaopatrzenia w media:

- 1) ustala się, że lokalizacja wszystkich sieci infrastruktury technicznej jest inwestycją celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratorów sieci;
- 4) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno-użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;

- 6) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 7) ciągi infrastruktury technicznej należy projektować z uwzględnieniem parametrów technicznych umożliwiających obsługę poszczególnych terenów oraz w oparciu o zasady przedstawione na rysunku planu;
- 8) dopuszcza się lokalizację odcinków sieci infrastruktury technicznej poza terenami publicznymi;
- 9) budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę należy realizować równocześnie z rozwiązywaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności przez budowę systemów kanalizacyjnych i wodociągowych.

ROZDZIAŁ V

USTALENIA DOTYCZĄCE OBRONY CYWILNEJ

§ 33. 1. Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej:

2. W budynkach usługowych, magazynowych, handlowych, przemysłowych, itp. na etapie sporządzania projektów zagospodarowania terenów działek należy przewidzieć ukrycia typu II; ukrycia wykonywane będą w budynkach w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa.

3. W budynku głównym Straży Granicznej zaplanować ukrycie typu I.

4. W przypadku zaprojektowania obiektu dla więcej niż 15 osób, obowiązuje opracowanie „Aneksu OC”, który podlega uzgodnieniu z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku.

5. Na obszarze opracowania, bez względu na typ zabudowy, należy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej, przyjmując normę wynoszącą 7,5l na osobo-dobę.

6. Istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych.

7. Oświetlenie zewnętrzne (np. ulice, budynki) przystosować do wygaszania.

8. Na najwyższym obiekcie realizowanym dla potrzeb przejścia granicznego zamontować syrenę typu ASS 1600.

9. Układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:

- 1) ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie;
- 2) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
- 3) należy wyznaczyć bezpieczne trasy przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

ROZDZIAŁ VI
USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

§ 34. Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu ochrony przeciwpożarowej:

- 1) zabudowę należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi z uwzględnieniem zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków;
- 2) należy zapewnić zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe;
- 3) projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

ROZDZIAŁ VII
USTALENIA KOŃCOWE

§ 35. Ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z opracowania planu w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 14R, 20R, 26R – stawki nie ustala z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) 0,1 % (słownie: jedna dziesiąta procent) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 13KP/ZP, 15KP/ZP, 16ZP, 17ZP, 27AU, 28ZP, 29PDG, 30PDG;
- 3) 20 % (słownie: dwadzieścia procent) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 9U, 10U, 11U, 12U, 18U, 19U, 21RM/MN, 22RM/MN, 23RM/MN, 24U, 25U.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lipska.

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

Przewodniczący Rady
mgr Wiesław Jarmusik

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr V/38/07
Rady Miejskiej w Lipsku
z dnia 26 marca 2007 r.

**Stwierdzenie zgodności planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego**

Realizując wymogi art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Lipsku stwierdza, że przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów wsi Lipszczany w gminie Lipsk powiat augustowski związanych z drogowym przejściem granicznym jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsk” – zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/206/02 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 marca 2002 r.

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr V/38/07
Rady Miejskiej w Lipsku
z dnia 26 marca 2007 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów wsi Lipszczany w gminie Lipsk powiat augustowski związanych z drogowym przejściem granicznym

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) nie uwzględnia się następujących uwag wniesionych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 18 października 2006 r. do 17 grudnia 2006 r. i 14 dni po jego wyłożeniu przez:

- 1) Lucynę Biehunik dotyczącej możliwości dojazdu do działki nr 109/3 od strony przejścia granicznego, a nie od strony wsi Doliczany;
- 2) Leonardę Adamską dotyczącej:
 - a) pozostawienia działek oznaczonych numerami geodezyjnymi 111/3, 110/2 i 109/2 jako drogi dojazdowej służącej dla ruchu lokalnego zgodnie z wykupem przez Skarb Państwa w roku 1993,
 - b) pozostawienia działki oznaczonej numerem geodezyjnym 109/2 z przeznaczeniem na drogę dojazdową do działki numer 109/3 zgodnie z aktem notarialnym – Repertorium A Nr 2129/93 sporządzonym przez Kancelarię Notarialną w Augustowie w dniu 27. 04. 1993 r. po sprzedaży działki nr 109/1 pod przejście graniczne na rzecz Skarbu Państwa,
 - c) odsprzedania nam wykupionych działek 109/1 oraz 109/2 w cenie wykupu i pozostawienie istniejącej szosy z Augustowa jako drogi dojazdowej do działki 109/3.

Uwzględnienie uwag wymienionych w punktach 1, 2 nie jest zasadne, gdyż:

- ogranicza stworzenie właściwych warunków przestrzennych i funkcjonalnych i zmniejsza efektywność wykorzystania przestrzeni w rejonie przejścia,
- narusza sposób zagospodarowania i nie zabezpiecza potrzeb realizacji urządzeń przejścia granicznego, nie uwzględnia przyszłego statusu i specyfiki funkcjonalnej tego przejścia,
- utrudnia wprowadzenie sprawnego układu komunikacyjnego i jego funkcjonowanie z terenami sąsiednimi.

Lokalizacja dojazdu do działki nr 109/3 od strony przejścia granicznego stwarza istotne konflikty przestrzenne i funkcjonalne w zagospodarowaniu całości terenu i jest sprzeczna z funkcją ustaloną w/w terenie. Zgodnie z wypisem uproszczonym z Rejestru gruntów z dnia 24-01-2005 r. Starostwa Powiatowego w Augustowie działki nr 109/1, 109/2 110/1, 110/2, 111/3 na których zlokalizowane jest przejście graniczne stanowią własność Skarbu Państwa a granice planu wynikają z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsk nad Biebrzą.

Powstanie przejścia granicznego na tym obszarze jako celu publicznego jest zgodne z polityką przestrzenną gminną, powiatową i wojewódzką, stworzy właściwe warunki do zaspokojenia potrzeb społecznych w zakresie przemieszczania się ludzi i towarów na terenie gminy, jak też i przemieszczeń zewnętrznych, w tym tranzytu ludzi i towarów.

Załącznik Nr 4

do uchwały Nr V/38/07
Rady Miejskiej w Lipsku
z dnia 26 marca 2007 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego części terenów wsi Lipszczany w gminie Lipsk powiat augustowski związanych z drogowym przejściem granicznym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z późniejszymi zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych samorządów będą realizowane i finansowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Gminy Lipsk.