

UCHWAŁA NR XXIII/184/09 RADY GMINY GRÓDEK

z dnia 18 marca 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek Nr ew. 119, 120 i 121/2 o łącznej powierzchni 8,5ha, położonych na gruntach wsi Borki w Gminie Gródek w woj. podlaskim, przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową, turystyczno-hotelową.

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, 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458), 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, 2005 r. Nr 175 poz. 1462, 2006 r. Nr 12 poz. 63, 2007 r. Nr 75 poz. 493, Nr 80 poz. 541, Nr 191 poz. 1374, 1008 r. Nr 237, poz. 1657, 2009 r. Nr 1, poz. 3), oraz art. 15, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, 2007 r. Nr 127, poz. 880, 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowej, turystyczno hotelowej, o łącznej powierzchni 8,5ha obejmującej działki Nr ew. 119, 120 i 121/2 położone na gruntach wsi Borki w gminie Gródek, woj. podlaskie, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Granice terenu objętego planem wyznaczają: od południowego zachodu – droga powiatowa Nr ew. 1276B, Podsokołda – Lipowy Most – Sosnowik – Ostrów Nowy, od północnego zachodu zalesiona działka Nr ew. 121/1, w części pozostałej granice administracyjne z gminą Szudziałowo.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są również:

- 1) załącznik Nr 2 – stwierdzający zgodność ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gródek uchwalonym Uchwałą Nr XXXVI/212/02 Rady Gminy Gródek z dnia 26 czerwca 2002 r., wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr XVII/120/08 Rady Gminy Gródek z dnia 27 czerwca 2008 r.
- 2) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Gródek, oraz zasady ich finansowania.

§ 2. Ustalenia ogólne:

1. Celem opracowania planu jest ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenu; projektowanej zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowej, turystyczno hotelowej wraz z towarzyszącymi funkcjami pensjonatowo – hotelowymi, rekreacyjno – sportowymi i

szkoleniowymi, komunikacją oraz infrastrukturą techniczną, położonego w granicach Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej i chronionego obszaru specjalnej ochrony ptaków "Natura 2000 Puszcza Knyszyńska – w sposób niekolizyjny z otoczeniem i środowiskiem przyrodniczym.

2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenu, szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźnik intensywności zabudowy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zabudowy;
- 3) zasady i warunki przekształceń i podziału nieruchomości;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 9) ustalenia z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu.

3. Nie ustala się z powodu braku ich występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego);
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych rodzajach przeznaczenia podstawowego lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć, takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi - stanowiąc jego funkcję podstawową;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wzbogacające lub uzupełniające funkcję podstawową;
- 9) obszarze opracowania i uchwalenia – należy przez to rozumieć obszar ograniczony drogą powiatową – KD-L, działką leśną oznaczoną Nr ew. 121/1 i granicami administracyjnymi gminy;
- 10) obszarze przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 11) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy lub zagospodarowania, realizującego przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne terenu – w tym w szczególności: usług towarzyszących, infrastruktury technicznej, dojazdów i podjazdów, miejsc parkowania itp.;
- 12) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków i wód opadowych, gromadzenia odpadów stałych, elektroenergetyki, gazownicze, ciepłownicze i telekomunikacyjne;
- 13) obiektach usługowych nieuciążliwych dla środowiska - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie są wymienione w rozporządzeniu określonym w odrębnych przepisach szczególnych, jako obligatoryjnie wymagających sporządzenia raportu ich oddziaływania na środowisko;
- 14) tymczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu - należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, do czasu jego wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie;
- 15) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni terenu.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) ciągle linie rozgraniczające tereny i symbole terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) klasyfikacja i podstawowe parametry ulic.

6. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

DZIAŁ II

USTALENIA DLA TERENÓW OBJĘTYCH PLANÓW

ROZDZIAŁ 1

PRZEZNACZENIE TERENÓW, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, W TYM: LINIE ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW, WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY.

§ 3. Ustala się symbole przeznaczenia terenów i warunków ich zabudowy:

1. Teren oznaczony w rysunku planu symbolem **RM** – stanowi istniejąca – adaptowana zabudowa agroturystyczna z możliwością przebudowy i budowy nowych obiektów dla funkcji rekreacyjno – wypoczynkowych na terenach które uzyskały zgodę na cele nierolne. Projektowana inwestycja nie jest zaliczana do uciążliwych, bądź mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) istniejąca i projektowana projektowana zabudowa o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej – parterowa z poddaszem użytkowym i możliwością podpiwniczenia. Nie zaleca się podpiwniczania zabudowy przy wysokim poziomie wód gruntowych;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy 0,25 – umożliwiające zachowanie minimum 70% powierzchni terenów biologicznie czynnych;
- 3) zabudowa adaptowana ulegająca przebudowie i zabudowa projektowana, o wysokich walorach architektoniczno przestrzennych, uwzględniająca tradycje regionalne, nie może stanowić dominanty w otaczającym terenie leśnym. Forma architektoniczna, rodzaj wykończenia i kolorystyka budynków powinny tworzyć jedną całość z budynkami istniejącymi i adaptowanymi na działce;
- 4) wysokość zabudowy nie większa niż dwie kondygnacje i użytkowe poddasze, lub 10,5m. (od najniższego poziomu terenu do kalenicy dachu budynku). Dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych zbliżonym do 45° – z dopuszczeniem odstępstwa o 20%;
- 5) szerokości elewacji frontowej winna nawiązywać do gabarytów zabudowy istniejącej;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – od drogi powiatowej 30,0m. oraz zachowanie wymogów odległości od granic działek sąsiednich, okraślonych przepisami szczególnymi;
- 7) warunki obsługi komunikacyjnej i zasady realizacji infrastruktury technicznej według ustaleń branżowych;
- 8) obowiązuje likwidacja obiektów i urządzeń w złym stanie technicznym, nie nadających się do modernizacji i przebudowy, z punktu widzenia potrzeb użytkowych i efektywności inwestowania.

3. Na terenie określonym w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) towarzyszące terenowe urządzenia parkingowe i sportowo-rekreacyjne wraz z elementami małej architektury;
- 2) zabudowę gospodarczą uzupełniającą, towarzyszącą zabudowie rekreacyjno-wypoczynkowej;
- 3) zieleń urządzoną, towarzyszącą obiektom budowlanym;
- 4) lokalizację reklam skomponowanych z projektowaną zabudową i zapewniem bezpieczeństwa konstrukcji dla reklam na trwale powiązanych z gruntem.

4. Na terenach określonych w ust. 1 zakazuje się:

- 1) realizacji obiektów uciążliwych w rozumieniu rozporządzenia określonego przepisami szczególnymi, w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań, wymagających

zakwalifikowania przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, o ile wyniki raportu wykażą uciążliwość podejmowanego przedsięwzięcia dla środowiska;

- 2) realizacji reklam, za wyjątkiem określonych w §4 ust. 1 pkt 12;
- 3) budowy ogrodzeń z betonu, żelbetu lub materiałów odpadowych, przy czym ogrodzenia od strony ulic publicznych należy wykonywać jako ażurowe z prześwitami powyżej 40% i wysokości nie przekraczającej 1,60m;
- 4) stosowania materiałów substandardowych, w tym sztucznych paneli elewacyjnych i pokryć dachowych płytami i blachami falistymi oraz papą;
- 5) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do działalności rolniczej i agroturystycznej.

5. Teren oznaczony w rysunku planu symbolami **ZP**, **WS** – stanowi istniejące, nieurządzone tereny zielone i stawy wodne.

6. Dla terenu o którym mowa w ust. 2 ustala się:

- 1) istniejące stawy wodne adaptuje się bez zmian;
- 2) tereny zielone nieurządzone przeznacza się pod zielen urządzoną związaną z rekreacją i wypoczynkiem;
- 3) powierzchnia terenów biologicznie czynnych 90%;
- 4) na terenie określonym w ust.2 dopuszcza się realizację obiektów małej architektury użytkowej, takie jak; kładki, pomosty, siedziska, pergole, altany i dekoracyjnej, takie jak rzeźby, reklamy na trwale powiązane z gruntem i inne elementy;
- 5) na terenie określonym w ust. 5 zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych;

7. Teren oznaczony w rysunku planu symbolem **Uł** – przeznacza się pod usługi turystyczne – hotelowe z programem towarzyszącym;

8. Dla terenu o którym mowa w ust. 7 ustala się:

- 1) projektowana zabudowa hotelowa do 100 miejsc noclegowych, o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych i poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia lub 10,5m. (od najniższego poziomu terenu do kalenicy dachu budynku). Dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, w tym mansardowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 50°. Dopuszcza się stosowanie stropodachów, w tym tarasów użytkowych w dobudowanych częściach budynku oraz odstępstwo o 20% nieprzekraczalnej wysokości budynku i nachyleniu połaci dachowych, po uzasadnieniu rozwiązań szczegółowych – wynikających z potrzeb przestrzenno użytkowych inwestora;
- 2) wymagane rozwiązania wg projektu indywidualnego uwzględniającego tradycje regionalne i wysokie walory architektoniczno – przestrzenne;
- 3) zakaz wznoszenia nowej zabudowy w odległości linii zabudowy od drogi powiatowej – 30,0m., od drogi wewnętrznej – 10,0m. na gruntach leśnych i w odległości od terenów leśnych – 30,0m.(z wyłączeniem zabudowy istniejącej), uwzględniających wymogi wynikające z planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej;
- 4) wskaźnik intensywności projektowanej zabudowy do 0,5 – umożliwiający zachowanie terenów biologicznie czynnych min. 50%;

- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i realizacji urządzeń infrastruktury technicznej wg ustaleń branżowych;
- 6) ze względu na lokalizację zabudowy w obszarze chronionym "Natura 2000", przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, może być wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia;

9. Na terenie określonym w ust.7 dopuszcza się:

- 1) towarzyszące funkcje: gastronomiczne, szkoleniowe, sportowe i rekreacyjno – wypoczynkowe, oraz terenowe urządzenia parkingowe i elementy małej architektury użytkowej i dekoracyjnej;
- 2) zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom budowlanym;
- 3) realizację reklam, skomponowanych z projektowaną zabudową i zapewnieniem bezpieczeństwa konstrukcji dla reklam na trwale powiązanych z gruntem;

10. Na terenie określonym w ust. 3 zakazuje się:

- 1) realizacji funkcji nie przewidzianych planem, a w szczególności powodujących uciążliwość dla środowiska w obszarze chronionym "Natura 2000";
- 2) budowy ogrodzeń z betonu, żelbetu lub materiałów odpadowych, przy czym ogrodzenia od strony przestrzeni publicznych należy wykonywać jako ażurowe z prześwitami powyżej 40% i wysokości nie przekraczającej 1,60 m. od terenu;
- 3) stosowania materiałów substandardowych, w tym sztucznych paneli elewacyjnych i pokryć dachowych płytami i blachą falistą oraz papą;
- 4) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem prowadzenia robót budowlanych;

11. Teren oznaczony w rysunku planu symbolem **US** – przeznaczony pod usługi sportowo – rekreacyjne.

12. Dla terenu o którym mowa w ust. 11 ustala się:

- 1) projektowane terenowe i kubaturowe urządzenia sportowo – rekreacyjne, wraz z towarzyszącym programem hotelowym;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3 – umożliwiający zachowanie terenów biologicznie czynnych, co najmniej 60%;
- 3) kubaturowe obiekty sportowe o wysokości 1 kondygnacji, hotelowo – administracyjne do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 4) pozostałe warunki zabudowy analogiczne jak w ust. 7;
- 5) na terenie określonym w ust. 11 dopuszcza się; towarzyszące funkcje administracyjne, hotelowe i gastronomiczne, zieleni urządzonej towarzyszącej urządzeniom sportowo – rekreacyjnym i obiektom budowlanym;
- 6) dla terenów określonych w ust. 11 ustala się analogiczne zakazy jak w ust. 7;

13. Teren oznaczony w rysunku planu symbolem **LS** – stanowią istniejące tereny częściowo zalesione.

- 1) dla terenu o którym mowa w ust. 13 ustala się: adaptację istniejącego drzewostanu i zalesienie terenów pozostałych, drzewostanem charakterystycznym pod względem krajobrazowym dla Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej, jako rekompensaty za utracone tereny leśne przeznaczone do wylesienia w obszarze objętym planem;
- 2) dla terenu o którym mowa w ust. 5, dopuszcza się bierne funkcje rekreacyjno – wypoczynkowe (ciągi spacerowe i siedziska do odpoczynku);
- 3) na terenie o którym mowa w ust. 5 zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych i elementów małej architektury;

14. Teren oznaczony w rysunku planu symbolem **K** – przeznaczony pod lokalną oczyszczalnię ścieków sanitarnych. Sposób zagospodarowania terenu określa opracowanie branżowe.

15. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolami KD-L i KD-D – stanowią istniejące i adaptowane drogi publiczne.

- 1) przebieg drogi oznaczonej symbolem KD-D, zmieniono na przebieg jak pokazano w rysunku planu, w celu maksymalnego zachowania drzewostanu istniejącego;
- 2) warunki zagospodarowania terenów dróg publicznych, określają ustalenia branżowe.

ROZDZIAŁ 2

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przestrzegać należy zasad zabudowy określonych w rysunku planu.
- 2) obowiązuje zasada równoległej realizacji uzbrojenia terenu z zabudową kubaturową oraz kompleksowego urządzenia terenu przed podjęciem eksploatacji obiektu.
- 3) rozwiązania architektoniczne zabudowy wymagają rozwiązań indywidualnych i wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych.
- 4) istniejące przyległe drogi publiczne, zalicza się do inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym i powiatowym. Uzbrojenie terenu w liniach rozgraniczających ulic i wjazdy na teren działek wymagają uzgodnień z Zarządcą drogi i pozwoleń na realizację.

ROZDZIAŁ 3

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

§ 5 W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego należy respektować ustalenia zawarte w planie ochrony Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej – zatwierdzonego Rozporządzeniem Nr 22/01 Wojewody Podlaskiego z dnia 9 sierpnia 2001 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Profesora Witolda Sławińskiego oraz zapisami Rozporządzenia Nr 1/06 Wojewody podlaskiego z dnia 14 marca 2004r. w sprawie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Prof. Witolda Sławińskiego i obszaru chronionego “Natura 2000” – dyrektywa ptasia “Puszcza Knyszyńska” PLB 200003.
- 2) zakaz wprowadzania do wód lub ziemi ścieków nie spełniających obowiązujących normatywów, a także obowiązek stosowania scentralizowanych systemów zaopatrzenia

w wodę i odprowadzania ścieków oraz gromadzenia i usuwania odpadów stałych, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

- 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w ilościach mogących stwarzać przekroczenia dopuszczalnych poziomów niektórych substancji
w powietrzu, alarmowych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji, określonych w odrębnych przepisach szczególnych.
- 4) obowiązek zapewnienia możliwie najlepszego stanu akustycznego środowiska, poprzez przestrzeganie wartości progowych poziomu hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach szczególnych, aktualnie:
 - a) 55dB – pora dnia (równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia);
 - b) 45dB – pora nocna (równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy);
- 5) w zakresie ochrony środowiska kulturowego należy respektować ustalenia dotyczące nawiązywania skali i formy projektowanej zabudowy do istniejącego otoczenia leśnego, a także zachowania regionalnych cech zabudowy.

ROZDZIAŁ 4

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

§ 6. 1. Ochrona zabytków i obiektów o wartościach kulturowych:

- 1) obszar objęty planem nie jest objęty ochroną konserwatorską, na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

2. Ochrona zabytków archeologicznych:

- 1) na obszarze objętym planem, w przypadku odkrycia podczas prac budowlanych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami, inwestor i wykonawca robót jest obowiązany powiadomić o tym WKZ lub Wójta Gminy Gródek oraz wstrzymać wszelkie prace i przeprowadzić w niezbędnym zakresie badania archeologiczne terenu a także sporządzić dokumentację na koszt jednostki finansującej te roboty.

ROZDZIAŁ 5

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH.

§ 7. Przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem stanowią istniejące drogi – powiatowa i gminna:

- 1) ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) przestrzegania ustaleń rozdziału 2 ustawy, poprzez uzgadnianie rozwiązań w projektach budowlanych inwestycji z Zarządcami terenów;
 - b) zabezpieczenia stosownych rezerw terenowych wymaganych przepisami szczególnymi dla projektowanych kategorii dróg, zgodnie z postulowanym przebiegiem w rysunku planu;
 - c) stosowania ujednoliconych zasad oznakowania dróg i ciągów pieszo jezdnych.

ROZDZIAŁ 6

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH.

§ 8. Na obszarze objętym planem występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów szczególnych:

- 1) teren objęty planem leży w granicach Parku Krajobrazowego puszczy Knyszyńskiej im. Profesora Witolda Sławińskiego i wymaga spełnienia warunków Rozporządzeniem Nr 22/01 Wojewody Podlaskiego z dnia 9 sierpnia 2001 r.
- 2) teren objęty planem położony jest w obszarze – kod PLB200002 specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Knyszyńska, wymaga spełnienia warunków Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. (Dz. U. Nr 229, poz.2313 z dnia 21 października 2004 r., zmienionego Rozporządzeniem z dnia 5 września 2007 r. – Dz. U. Nr 179, poz. 1275). Ponadto dla obszaru objętego planem jest w opracowaniu prognoza siedliskowa Natura 2000, która może dotyczyć terenu objętego planem.

ROZDZIAŁ 7

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM.

§ 9. Na obszarze objętym planem nie występują nieruchomości wymagające scalenia i wtórnego podziału nieruchomości.

ROZDZIAŁ 8

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZU ZABUDOWY.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

ROZDZIAŁ 9

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) KD-L – projektowana ulica w ciągu istniejącej drogi powiatowej Nr 1276B; Podsokołda – Lipowy Most – Sosnowik – Ostrów Nowy, w istniejących liniach rozgraniczających;
 - b) Projektowana ulica KD-D; o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m. i szerokości jezdni 5,0m. z wyokrągleniem załomów trasy łukami poziomymi R=150m. ze zjazdami do projektowanych terenów w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - c) zapewnienia na własnej działce miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości 60 miejsc na 100 łóżek hotelowych/22 miejsca na 100 użytkowników jednocześnie w obiektach sportowych;
 - d) uwzględnienia odległości linii zabudowy; kubaturowych obiektów sportowych od projektowanej krawędzi jezdni drogi powiatowej – 30,0m. oraz od linii

rozgraniczającej drogi oznaczonej w rysunku planu symbolem KD-D – 10,0m. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się zmniejszenie wyżej określonych odległości za zgodą Zarządcy drogi, w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne o drogach publicznych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się następujące zasady zaopatrzenie w wodę do celów komunalnych i przeciwpożarowych:

- a) zaopatrzenia w wodę dla celów komunalnych i przeciwpożarowych z projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z lokalnego ujęcia wody usytuowanego na własnej działce z wykorzystaniem istniejącej studni głębinowej, na warunkach udzielonego pozwolenia wodnoprawnego przez właściwy organ administracyjny;
- b) jakość wody do spożycia wymaga dopuszczenia przez właściwy organ sanitarno – epidemiologiczny, a w przypadku nie spełnienia wymogów określonych przepisami szczególnymi, należy zastosować urządzenia uzdatniające wodę do celów spożywczych;
- c) dopuszcza się wykorzystywanie wody z istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie na działce inwestora otwartych zbiorników wodnych do celów przeciwpożarowych i podlewania terenów zielonych.

2) ustala się następujące zasady odprowadzenie ścieków komunalnych i wód opadowych:

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej i lokalnej oczyszczalni ścieków usytuowanej na własnym terenie, oznaczonym w rysunku planu symbolem K i po oczyszczeniu do stawów rybnych lub do gruntu na własnym terenie;
- b) typ oczyszczalni i lokalizację urządzeń należy określić w projekcie budowlanym inwestycji, na podstawie faktycznych wyliczeń ilości ścieków i rozpoznania warunków gruntowo – wodnych, a zastosowane rozwiązania winny odpowiadać przepisom szczególnym i warunkom wymaganego pozwolenia wodno – prawnego;
- c) istniejące zbiorniki na ścieki komunalne, po zrealizowaniu inwestycji o której mowa w ppkt a, należy zlikwidować lub przebudować na studnie przelotowe, a obiekty podłączyć do kanalizacji i oczyszczalni ścieków;
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z utwardzonych szczelnych powierzchni dróg i parkigów, a także innych terenów o znacznym stopniu zanieczyszczenia i substancjami ropopochodnymi, do projektowanych kanałów deszczowych z urządzeniami podczyszczającymi przed ich wpuszczeniem do wód powierzchniowych, zbiorników wodnych lub do gruntu z zastosowaniem odpowiednich rozwiązań technicznych
np. zbiornika wsiąkowego. Rodzaj i lokalizację urządzeń należy określić w projekcie budowlanym inwestycji;
- e) wody opadowe z dachów, terenów zielonych i innych, o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo bezpośrednio do gruntu w sposób uniemożliwiający ich spływ na tereny sąsiednie;
- f) ustala się zakaz odprowadzania do wód lub do gruntu ścieków i wód opadowych nie spełniających obowiązujących norm.

§ 13. W zakresie systemu usuwania opadów stałych ustala się:

- 1) usuwanie odpadów stałych, systemem zorganizowanym, do pojemników bądź kontenerów ustawionych na posesjach i w miejscach publicznych, o największej koncentracji użytkowników i przekazywanie ich do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi.
- 2) lokalizację pojemników i kontenerów na odpady stałe zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych.
- 3) wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów, wraz z organizacją ich odbioru według rozstrzygnięć Wójta Gminy Gródek.

§ 14. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą i usługi telekomunikacyjne, ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z projektowanej przez ZEB stacji transformatorowej słupowej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem;
- 2) bezpośrednią obsługę odbiorców, w zależności od zapotrzebowanej mocy, linią kablową NN w liniach rozgraniczających ulic z projektowanej stacji transformatorowej, lub projektowanego przez ZEB złącza kablowego, oznaczonego w rysunku planu symbolem EE;
- 3) istniejące na terenie objętym planem urządzenia elektroenergetyczne NN należy uwzględnić przy projektowaniu zagospodarowania terenu w projekcie budowlanym inwestycji, lub przebudować dostosowując do nowych warunków pracy;
- 4) zaopatrzenie w ciepło z projektowanego źródła na własnej działce, wykorzystującego proekologiczne paliwo;
- 5) obsługa w zakresie telekomunikacji z istniejącej w pobliżu sieci telekomunikacyjnej, po przebudowie na warunkach określonych przez Zarządcę sieci.

§ 15. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy określa załącznik Nr 2.

ROZDZIAŁ 10

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) zakaz zabudowy terenów leśnych, nie przeznaczonych pod zabudowę, w granicach opracowania planu;
- 2) dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania gruntów rolnych – wykorzystywanych dla funkcji agroturystycznych, do czasu ich przebudowy i zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

ROZDZIAŁ 11

GRANICE OBSZARÓW WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI.

§ 17. W obszarze opracowania nie występują tereny wymagające przekształceń lub rekultywacji.

ROZDZIAŁ 12

STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU.

§ 18. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% (słownie trzydzieści procent) służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

ROZDZIAŁ 13

WYMAGANIA W ZAKRESIE OBRONY CYWILNEJ I OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ.

§ 19. Obrona cywilna:

1. Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego dla województwa podlaskiego nie przeznacza określonych w planie dróg przelotowych do przewozu ładunków i substancji niebezpiecznych.

2. Odległości zabudowy od dróg określonych w §12 pkt 1d uniemożliwiają ich ewentualne zagruzowanie, co zapewni sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia.

3. W zakresie obrony cywilnej ustala się obowiązek:

- 1) wykonania ukryć wolnostojących w terenach biologicznie czynnych terenowych urządzeń sportowo rekreacyjnych oznaczonych w planie symbolem US, o pojemności dostosowanej do ilości osób określonej przepisami szczególnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa, przebywających na terenie objętym planem.
- 2) przystosowania własnego ujęcia wody pitnej do wykorzystywania w warunkach specjalnych, o wydajności miń. 7,5l na osobę/dobę. Adaptowana w planie istniejąca studnia głębinowa zapewnia wymagany promień obsługi poniżej 800m.
- 3) przystosowania projektowanej stacji transformatorowej do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.
- 4) zapewnienia systemu alarmowania wg planu obrony cywilnej Gminy Gródek.

§ 20. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się obowiązek:

- 1) projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określonymi w rozporządzeniu określonym w odrębnych przepisach szczególnych.
- 2) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków – zgodnie z wymogami określonymi w odrębnych przepisach szczególnych.
- 3) zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe – zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
- 4) przystosowania dróg dojazdowych, umożliwiających dojazd i dostęp do jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej – zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

ROZDZIAŁ 14

PRZEZNACZENIE GRUNTÓW NA CELE NIEROLNICZE.

§ 21. Przeznacza się na cele nierolnicze część gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem o łącznej powierzchni 6,5 ha, w tym:

- 1) gruntów rolnych kl. V i VI o pow. 6,2 ha,
- 2) grunty leśne o pow. 0,3 ha, uzyskały przeznaczenie na cele nieleśne Decyzją Marszałka Województwa Podlaskiego Nr DMG.III.7230-29/09 z dnia 5 stycznia 2008 r.
- 3) pozostałe grunty rolne i leśne uzyskały zgodę na cele nierolne i nieleśne w ramach planu przyjętego uchwałą Nr XVII/121/08 Rady Gminy Gródek z dnia 27 czerwca 2008 r.

DZIAŁ III

POSTANOWIENIA OGÓLNE

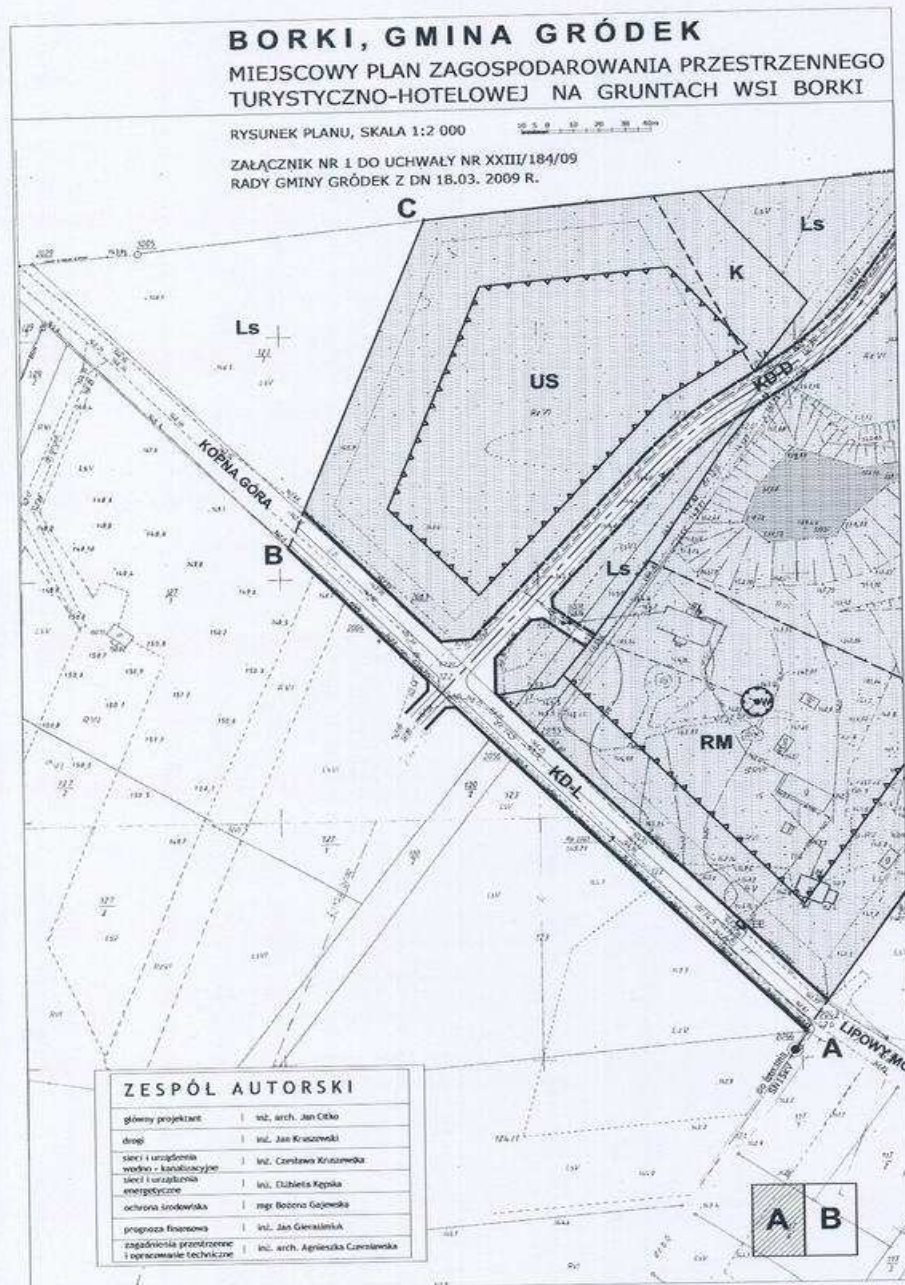
§ 22. Traci moc uchwała Nr XVII/121/08 Rady Gminy Gródek z dnia 27 czerwca 2008 r.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gródek.

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

Przewodniczący Rady
Wieczysław Gościk

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXIII/184/09
Rady Gminy Gródek
z dnia 18 marca 2009 r.



LEGENDA:

ABCD - GRANICE OPRACOWANIA I UCHWALENIA
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE I ODDZIAŁUJĄCE
 - LINE WYKAZUJĄCE I POSTULOWANE
 - MIASTO I NAJBLIŻSZA WIEŚ
 - RM - ADAPTOWANIE ZABUDOWY AGROTURYSTYCZNEJ
 - WS, ZP - ISTNIEJĄCE ZABUDOWY WODNE I SYSTEMY TOWARZYSZĄCE I ADAPTOWANE
 - UI - PROJEKTOWANE USŁUGI TURYSTYCZNO-HOTELOWE
 - US - PROJEKTOWANE USŁUGI SPORTOWO-REKREACYJNE
 - Ls - TERENY LEŚNE
 - KD-4 - ISTNIEJĄCA DROGA POWIATOWA KL. IV
 - KD-3 - PROJEKTOWANA DROGA GABRIŃ KL. III
 - C-20 - ISTNIEJĄCA LINIA NI KABLONA
 - STACJA TRANSFORMATOROWA SIŁOWNIA
 - PROJEKTOWANA PRZET. R. E. POZA GRANICĄ PLANTU
 - LINIA ŚNIEŻY NAPRAWIENIOWA, PROJEKTOWANA PRZET. R. E. POZA GRANICĄ PLANTU
 - LINIA NI KABLONA, PROJEKTOWANA PRZET. R. E.
 - LINIA NI KABLONA, PROJEKTOWANA
 - PROJEKTOWANE ZŁĄCZE KABLOWE
 - STACJA STUJOWA WIERCONIA
 - PROJEKTOWANA ŚCIEŻKA WYDOŁAWCZA
 - PROJEKTOWANA OCZYSZCZALNIA ŁOKALNA
 - PROJEKTOWANA ŚCIEŻKA KANALIZACJA SANITARNIE
 - ISTNIEJĄCE ZABUDOWY NA ŚCIEŻKI WYDOŁAWCZE
 - POSTULOWANY PROJEKTOWANY KOMPLEX TURYSTYCZNO-HOTELOWY

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIII/184/09
Rady Gminy Gródek
z dnia 18 marca 2009 r.

STWIERDZENIE ZGODNOŚCI

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjno–
wypoczynkowej, turystyczno hotelowej, obejmujący działki Nr ew. 119, 120 i 121/2
o pow. 8,5 ha, położonych na gruntach wsi Borki przy drodze powiatowej Lipowy Most
– Sokołda, w gminie Gródek, woj. podlaskie:**

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 późn. zm.), Rada Gminy Gródek stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowej, turystyczno-hotelowej; obejmujący działki Nr ew. 119, 120 i 121/2 o pow. 8,5ha, położonych na gruntach wsi Borki przy drodze powiatowej Lipowy Most – Sokołda, w gminie Gródek, woj. podlaskie, ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gródek, przyjętym Uchwałą Nr XXXVI/212/02 Rady Gminy Gródek z dnia 26 czerwca 2002 r. ze zmianą uchwaloną Uchwałą Nr XVII/120/08 Rady Gminy Gródek z dnia 27 czerwca 2008 r.

Przewodniczący Rady
Wieczysław Gościk

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XXIII/184/09

Rady Gminy Gródek

z dnia 18 marca 2009 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Gródek rozstrzyga niniejszym sposób realizacji inwestycji należących do zadań własnych Gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, terenu zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej, turystyczno-hotelowej; obejmujący działki Nr ew. 119, 120 i 121/2 o pow. 8,5 ha, położonych na gruntach wsi Borki przy drodze powiatowej Lipowy Most – Sokołda, w gminie Gródek, woj. podlaskie:

1) Zasady ogólne realizacji inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury technicznej:

- infrastruktury techniczna, niezbędna do funkcjonowania projektowanej zabudowy i porządkowania kompleksowego zagospodarowania zrealizowana będzie przez inwestora realizującego inwestycję podstawową.

2) Wymagany zakres infrastruktury technicznej:

- przebudowa istniejących urządzeń zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do nowych potrzeb inwestora,
- budowa lokalnej, ekologicznej oczyszczalni ścieków, z odprowadzeniem wód oczyszczonych do gruntu lub otwartych zbiorników wodnych na własnym terenie inwestora,
- budowa niezbędnych urządzeń podczyszczających do odprowadzenia wód opadowych na własnym terenie,
- niezbędna sieć energetyczna, realizowana będzie przez jej dystrybutora, zgodnie z prawem energetycznym.

3) Zasady finansowania zadań inwestycyjnych:

- zadania inwestycyjne określone w pkt. 2, finansowane będą ze środków własnych inwestorów realizujących zabudowę turystyczno-hotelową wraz z przyłączami do projektowanych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków sanitarnych.
- zakłada się możliwość i celowość pozyskania wsparcia finansowego na realizację celów publicznych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska w zakresie uzbrojenia terenu oraz ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podlaskiego na lata 2007 – 2013 przeznaczonych na działania związane z infrastrukturą ochrony środowiska, oraz ponoszeniem atrakcyjności inwestycyjnej terenów indywidualnej zabudowy turystyczno- hotelowej, w szczególności związanej z funkcją rekreacji i wypoczynku.

Przewodniczący Rady

Wieczysław Gościak