

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY GMINY SZYPLISZKI**

z dnia .....

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu  
Szelment gmina Szypliszki.**

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, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567), 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 2004 r. Nr 49, poz. 464; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462; z 2006 r. Nr 12, poz. 63; z 2007 r. Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541, Nr 191, poz. 1374; z 2008 r. Nr 237, poz. 1657; z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967, Nr 157, poz. 1241) 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 2012 r., poz. 647) w związku z Uchwałą Nr XXVII/200/09 Rady Gminy Szypliszki z dnia 29 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Szelment, gmina Szypliszki, Rada Gminy Szypliszki uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**

**Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szypliszki, uchwalonym Uchwałą Nr XIII/80/00 Rady Gminy Szypliszki z dnia 17 lutego 2000 r., zmienionym uchwałą Nr XIII/79/2011 Rady Gminy Szypliszki z dnia 12 grudnia 2011 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Szelment w gminie Szypliszki, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zmiana planu, zwana dalej planem obejmująca obszar o powierzchni ok. 51,39 ha położony w sąsiedztwie terenów rolniczych, leśnych, zabudowy usługowej o funkcji turystycznej oraz jeziora Szelment Wielki, ma stworzyć warunki do rozwoju struktury osadniczej i usługowej w obrębie Szelment, a w szczególności warunki do wszechstronnego rozwoju Wojewódzkiego Ośrodka Sportu i Rekreacji Szelemnt.

3. Inwestycja w części podstawowej stanowi realizację celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, do której zaliczono:

- 1) teren przeznaczony pod dalszy rozwój Wojewódzkiego Ośrodka Sportu i Rekreacji Szelment, spełniający funkcje rekreacyjno – wypoczynkowe, turystyczne i sportowe

- całoroczne w otoczeniu bezpośrednim, oraz w obszarze Jesionowej Góry;
- 2) podstawowy układ komunikacyjny otoczenia Wojewódzkiego Ośrodka Sportu i Rekreacji Szelment i jego powiązania z wsią Wołownia i Leszczewo, z zakwalifikowaniem projektowanych ulic jako drogi gminne;
  - 3) urządzenie terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, ogólnodostępnych a także służących organizacji imprez masowych (wyciągi narciarskie i trasy zjazdowe, plaże, tereny zabaw dziecięcych, boiska sportowe, amfiteatr, teatr na wodzie, bulwary spacerowe, ścieżki rowerowe, przystanie wodne, wyciąg nart wodnych, pomosty widokowe, letni tor saneczkowy, wieża widokowa i inne związane z podstawową funkcją terenu);
  - 4) uzbrojenie terenu Wojewódzkiego Ośrodka Sportu i Rekreacji Szelment oraz terenów rekreacyjno wypoczynkowych i ulic w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oraz w sieć elektryczną zasilania i oświetlenia terenu.

4. Inwestycje uzupełniające, realizowane przez indywidualnych inwestorów, do których zaliczono:

- 1) tereny zabudowy pensjonatowej;
- 2) tereny usług turystycznych o programie hotelowym, gastronomicznym, wypoczynkowo - szkoleniowym;
- 3) uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oraz w sieć elektryczną zasilania i oświetlenia terenu;
- 4) tereny usług innych, związanych z obsługą Wojewódzkiego Ośrodka Sportu i Rekreacji Szelment (handel, gastronomia, lokale rozrywkowe, itp.).

**§ 2.1.** Przeznacza się na cele nieleśne określone w niniejszej uchwale decyzją Marszałka Województwa Podlaskiego znak: DMG.III.7151.35.2012 z dnia 7 września 2012 r. ogółem 3,0678 ha gruntów leśnych, sklasyfikowanych jako użytki leśne klasy Ls IV.

2. Zgodnie z przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne określonym dla terenów w Uchwale Nr XXIX/201/06 Rady Gminy Szypliszki z dnia 23 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Szelment gmina Szypliszki, przeznaczono ogółem 23,7265 ha gruntów rolnych i leśnych, według następującej struktury gruntów i decydentów:

- 1) decyzją Wojewody Podlaskiego znak: ŚR.V.77111-35/05/MF z dnia 28 czerwca 2005 r. - 18,5630 ha gruntów rolnych klas IV położonych na terenie obrębu Szelment, w tym:
  - a) 16,9330 ha gruntów rolnych sklasyfikowanych jako użytki orne klasy RIVa,
  - b) 0,1080 ha gruntów rolnych sklasyfikowanych jako użytki orne klasy RIVb,
  - c) 1,3385 ha gruntów rolnych sklasyfikowanych jako pastwisko klasy PsIV,
  - d) 0,1835 ha gruntów rolnych sklasyfikowanych jako użytki zadrzewione i zakrzewione klasy LzIV;
- 2) decyzją Wojewody Podlaskiego znak: ŚR.V.77111-35/05/MF z dnia 28 czerwca 2005 r. - 4,1755 ha gruntów leśnych sklasyfikowanych jako użytki leśne klasy LsIV;
- 3) pozostałe grunty rolne o łącznej powierzchni 0,9880 ha, z tego:
  - a) 0,8230 ha gruntów rolnych sklasyfikowanych jako pastwisko klasy PsV,
  - b) 0,1650 ha gruntów rolnych sklasyfikowanych jako pastwisko klasy PsVI.

**§ 3.** Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 2 - zawierający listę nieuwzględnionych uwag do projektu planu, wraz z uzasadnieniem rozstrzygnięcia;

- 2) załącznik Nr 3 - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań samorządu gminy Szypliszki oraz zasady ich finansowania.

**§ 4. Celem planu jest:**

- 1) ustalenie przeznaczenia, zasad zagospodarowania terenów oraz zasad inwestowania i sposobu skomunikowania z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu na podstawie warunków określonych w ustawach i przepisach szczególnych;
- 2) ustalenie terenów publicznych;
- 3) uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy oraz stworzenie warunków do rozwoju funkcji związanych z obsługą turystyki i wypoczynku na terenie gminy;
- 4) ograniczenie konfliktów przestrzennych;
- 5) porządkowanie istniejącej zabudowy;
- 6) przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:**

- 1) tereny usług sportowych, turystycznych i wypoczynkowych wraz z obsługującą infrastrukturą, oznaczone na rysunku planu symbolem UT;
- 2) tereny usług sportowych, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 3) tereny usług towarzyszących, komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny zabudowy pensjonatowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MP;
- 5) tereny rolniczo - hodowlane, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 7) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 8) tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 9) tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
- 10) tereny ciągów rowerowych oznaczone na rysunku planu symbolem KX;
- 11) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolem K;
- 12) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w Rozdziale 2 niniejszego planu.

**§ 6.1.** Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załączniki Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
- 1) granice terenu objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) zasady wewnętrznego podziału terenu;

- 5) granica strefy ochronnej jeziora;
- 6) klasyfikacja dróg gminnych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, w tym:

- 1) granice obszaru Natura 2000 – „Jeleniewo” (PLH200001)  
- mają charakter informacyjny.

4. Do czasu realizacji planu obowiązuje dotychczasowy, rolny i leśny sposób wykorzystania terenu.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa jest w § 6 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Szypliszkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają, bądź zastępują przeznaczenie podstawowe;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
- 8) symbolu przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające;
- 9) obszarze - należy przez to rozumieć więcej niż jeden teren wyznaczony na rysunku planu;
- 10) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico ściany budynku w poziomie parteru, przy czym ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń reklamowych, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych, kiosków, wiat, ramp, balkonów, podjazdów, schodów terenowych, urządzeń wodnych, sportowych, tymczasowych obiektów usługowych (np. małej gastronomii) i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) powierzchni zabudowanej działki - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy budynku lub budynków łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż i dojazdów, parkingów i placów gospodarczych;
- 13) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m<sup>2</sup>;
- 14) rozwiązaniu ekologicznym - należy przez to rozumieć rozwiązania nieszkodliwe dla środowiska przyrodniczego, zgodne z ustawą Prawo ochrony środowiska i normami

obowiązującymi w tym zakresie;

- 15) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 16) zieleni towarzyszącej - należy przez to rozumieć, zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie;
- 17) lokalnym charakterze budynku - należy przez to rozumieć charakter zabudowy, różnorodność form, detalu i materiałów elewacyjnych występujących na obszarze gminy Szypliszki;
- 20) uzbrojeniu terenu - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach szczególnych;
- 21) imprezie masowej - należy przez to rozumieć imprezę sportową, artystyczną lub rozrywkową, na której liczba miejsc w obiekcie nie będącym budynkiem lub na terenie umożliwiającym przeprowadzenie imprezy masowej wynosi - nie mniej niż 1000, w przypadku hali sportowej lub innego budynku umożliwiającego przeprowadzenie imprezy - nie mniej niż 300, w przypadku innego budynku umożliwiającego przeprowadzenie imprezy - nie mniej niż 200;
- 22) zabudowie pensjonatowej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkalną przeznaczoną do okresowego pobytu ludzi z możliwością wydawania całodziennych posiłków dla gości, posiadającą co najmniej 7 pokoi na wynajem.

**§ 8.1.** Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach projektowanej strefy ochronnej od terenu zamkniętego wojskowego.

2. Wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości powyżej 15,0 m nad poziomem terenu, dla wszystkich terenów objętych niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 11US, należy uzgadniać z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym przed wydaniem pozwolenia na budowę.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

**§ 9.1.** Ustala się teren usług wypoczynkowo - turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UT, o powierzchni ok. 5,69 ha.

2. Na terenie 1UT ustala się jako przeznaczenie podstawowe adaptację istniejących obiektów i urządzeń wypoczynkowych, gospodarczych i obsługi technicznej oraz infrastruktury.

3. Istniejący na terenie 1UT obiekt wypoczynkowy, zbudowany w latach 1931 - 1932, posiada wartości kulturowe, na podstawie ustaleń niniejszego planu podlega ochronie konserwatorskiej i ujęty jest w ewidencji zabytków. Szczegółowe ustalenia dotyczące powyższego obiektu zawarte są w Rozdziale 5 niniejszej uchwały.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się:

- 1) rozbudowę i przebudowę istniejącego obiektu wypoczynkowego na warunkach wydanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w sposób harmonizujący z obiektem istniejącym;
- 2) realizację obiektów małej architektury - wiaty, ławki, pergole, murki, kwietniki, itp;
- 3) realizację w wyznaczonych na rysunku planu liniach zabudowy:

- a) małych domów wypoczynkowych, bez możliwości wydzielania odrębnych nieruchomości,
- b) nowych obiektów hotelowo - gastronomicznych,
- c) domków campingowych;
- 4) przebudowę i rozbudowę istniejących garaży na potrzeby hotelowe - mały dom wypoczynkowy, w formie zabudowy szeregowej;
- 5) realizację placów zabaw dla dzieci oraz boisk do gier małych;
- 6) likwidację istniejącego kortu tenisowego i realizację nowego w strefie ochronnej jeziora, w kompleksie boisk sportowych;
- 7) realizację przystani wodnej z pomostami i hangarami na sprzęt pływający w strefie ochronnej jeziora Szelment Wielki.

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

- 1) dojazd przewiduje się z istniejącej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 25KD1/2;
- 2) program parkingowy lokalizować należy w obrębie działki, w dostosowaniu do ilości użytkowników, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe oraz 4 miejsca na potrzeby własne;
- 3) ustala się konieczność zachowania min. 70 % powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1UT, w skład której powinny wchodzić trawiaste boiska i place zabaw, zieleń urządzona i niska;
- 4) zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi winna stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla obiektów, o których mowa w ust. 4, pkt 3, lit. a i b:

- 1) nakazuje się rozwiązania o wysokich walorach architektoniczno - przestrzennych, nawiązujące charakterem do istniejącego obiektu wypoczynkowego;
- 2) otwory okienne i drzwiowe prostokątne;
- 3) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, z których ostatnia powinna być w poddaszu użytkowym, nie więcej jednak niż 9,5 m mierząc od średniego poziomu terenu wzdłuż osi rzutu do kalenicy;
- 4) kąt nachylenia połaci głównych, jak na istniejącym budynku wypoczynkowym, główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm; kolor pokrycia dachowego jak na istniejącym budynku wypoczynkowym; zakaz stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
- 5) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej;
- 6) w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza - lukarny nakryte jednospadowymi daszkami, dopuszcza się stosowanie prostokątnych okien połaciowych przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej minimum 1,5 m;
- 7) forma budynków powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, okładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkowi charakter lokalny;

8) podpiwniczenie dostosowane do potrzeb.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla obiektów, o których mowa w ust. 4, pkt 3, lit. c:

- 1) nakazuje się rozwiązania o wysokich walorach architektoniczno - przestrzennych;
- 2) otwory okienne i drzwiowe prostokątne;
- 3) wysokość zabudowy określa się do 6,0 m mierząc od średniego poziomu terenu wzdłuż osi rzutu do kalenicy;
- 4) kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż  $37^\circ$  i nie większy niż  $45^\circ$ , główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm; kolor pokrycia dachowego jak na istniejącym budynku wycyzynkowym; zakaz stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
- 5) w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza - lukarny nakryte jednospadowymi daszkami, dopuszcza się stosowanie prostokątnych okien połaciowych przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej minimum 1,5 m;
- 6) forma budynków powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, wykładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkowi charakter lokalny.

8. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla obiektów, o których mowa w ust. 4, pkt 5:

- 1) nakazuje się rozwiązania o wysokich walorach architektoniczno - przestrzennych;
- 2) otwory okienne i drzwiowe prostokątne;
- 3) wysokość zabudowy określa się do 6,0 m mierząc od średniego poziomu terenu wzdłuż osi rzutu do kalenicy;
- 4) kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż  $37^\circ$  i nie większy niż  $45^\circ$ , główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm; kolor pokrycia dachowego jak na istniejącym budynku wycyzynkowym; zakaz stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
- 5) dopuszcza się stropodachy w formie tarasów stałych trawników lub kwietników na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację;
- 6) w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza - lukarny nakryte jednospadowymi daszkami, dopuszcza się stosowanie prostokątnych okien połaciowych przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej minimum 1,5 m;
- 7) forma budynków powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, okładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkowi charakter lokalny;

9. Na terenie 1UT ustala się strefę ochronną o szerokości 100,0 m, mierzoną od linii brzegowej jeziora Szelment Wielki, w obrębie której obowiązują przepisy zawarte w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

10. Dla istniejących w południowo - wschodniej części terenu 1UT urządzeń melioracji podstawowych i szczegółowych obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 10.1.** Ustala się teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 2UT, o

powierzchni ok. 4,83 ha.

2. Na terenie 2UT ustala się przeznaczenie podstawowe pod realizację obiektu hotelowego do 200 miejsc noclegowych z towarzyszącym programem usługowym, uwzględniającym funkcje rekreacyjno - wypoczynkowe, rehabilitacyjne lub szkoleniowo - dydaktyczne, z infrastrukturą towarzyszącą oraz mieszkaniem służbowym.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja obiektu pensjonatowego do 100 miejsc noclegowych z infrastrukturą towarzyszącą oraz mieszkaniem służbowym.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) dojazd przewiduje się z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 25KD1/2 oraz drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 24KD1/2;
- 2) program parkingowy lokalizować należy w obrębie działki, w dostosowaniu do ilości użytkowników, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 2 miejsca noclegowe oraz 2 miejsca na potrzeby własne;
- 3) ustala się konieczność zachowania min. 70 % powierzchni biologicznie czynnej na obszarze 2UT, w skład której wchodzić powinny trawiaste boiska i place zabaw, zieleń urządzona niska i wysoka;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji budynku towarzyszącego o funkcji mieszkalno - gospodarczej od strony elewacji uprzywilejowanych budynku głównego;
- 5) zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi winna stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich.

5. Dla budynku głównego, o funkcji hotelowej lub pensjonatowej, ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) nakazuje się rozwiązania o wysokich walorach architektoniczno - przestrzennych;
- 2) nakazuje się, aby główna bryła budynku rozwiązana była na rzucie prostokątnym, bądź złożonym z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym;
- 3) elewacje od strony dróg 25KD1/2 i 24KD1/2 traktować należy jako uprzywilejowane;
- 4) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, z których ostatnia powinna być w poddaszu użytkowym, nie więcej jednak niż 15,0 m mierząc od średniego poziomu terenu wzdłuż osi rzutu do kalenicy;
- 5) kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż 37° i nie większy niż 45°, główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm;
- 6) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej;
- 7) w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza - lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami, dopuszcza się stosowanie prostokątnych okien połaciowych przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej minimum 1,5 m;
- 8) jako zasadę należy przyjąć zastosowanie prostokątnych otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się zastosowanie otworów o innych kształtach jako uzupełnienia, w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami konstrukcyjnymi budynku;
- 9) forma nowego budynku powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, okładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich albo elementami tych materiałów, w sposób nadający



budynkom charakter lokalny;

- 10) kolor pokrycia dachowego ciemnobrązowy, materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie;
- 11) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
- 12) podpiwniczenie dostosowane do potrzeb;
- 13) umieszczanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w kondygnacji piwnic jest zabronione;
- 14) ogrodzenia o wysokości do 1,20 m z materiałów harmonizujących z architekturą budynków; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych drewnianych i tworzenie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia pełne z kamienia polnego, dopuszcza się ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów pionowych o wysokości do 1,50 m, jednolite na całej długości poszczególnych terenów wydzielonych w planie, zakazuje się stosowania elementów z siatki;
- 15) zakazuje się lokalizowania obiektów campingowych.

6. Dopuszcza się lokalizację wolno stojącego towarzyszącego budynku mieszkalno - gospodarczego o maksimum 10 miejscach noclegowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą dla personelu obsługującego obiekt główny.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla obiektu, o którym mowa w ust. 6:

- 1) nakazuje się rozwiązania o wysokich walorach architektoniczno - przestrzennych;
- 2) nakazuje się, aby główna bryła budynku rozwiązana była na rzucie prostokątnym, bądź złożonym z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym;
- 3) wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje, z których ostatnia powinna być w poddaszu użytkowym, nie więcej jednak niż 9,5 m mierząc od średniego poziomu terenu wzdłuż osi rzutu do kalenicy;
- 4) kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż  $37^\circ$  i nie większy niż  $45^\circ$ , główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm;
- 5) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż  $1/2$  długości elewacji kalenicowej;
- 6) w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza - lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami, dopuszcza się stosowanie prostokątnych okien połaciowych przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej minimum 1,5 m;
- 7) jako zasadę należy przyjąć zastosowanie prostokątnych otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się zastosowanie otworów o innych kształtach jako uzupełnienia, w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami konstrukcyjnymi budynku;
- 8) forma nowego budynku powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, okładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich albo elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkom charakter lokalny;
- 9) kolor pokrycia dachowego ciemnobrązowy; materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie;
- 10) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
- 11) podpiwniczenie dostosowane do potrzeb;
- 12) stosunek powierzchni części mieszkalnej do gospodarczej ustala się na 5:1;

8. Dla istniejących w północno - zachodniej części terenu 2UT urządzeń melioracji

podstawowych i szczegółowych obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4 tekstu niniejszej uchwały.

9. Dla części terenu położonej w strefie ochronnej jeziora Szelment Wielki obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 11.1.** Ustala się teren zabudowy pensjonatowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3MP, o powierzchni ok. 1,59 ha.

2. Na terenie 3MP dla każdej wyodrębnionej działki ustala się przeznaczenie podstawowe pod realizację zabudowy pensjonatowej do 30 miejsc noclegowych z infrastrukturą towarzyszącą oraz mieszkaniem służbowym.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja jednego obiektu o charakterze wypoczynkowo - turystycznym, typu hotel do 100 miejsc noclegowych, z mieszkaniem służbowym, na niepodzielonej działce.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) dojazd przewiduje się z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 24KD1/2;
- 2) program parkingowy lokalizować należy w obrębie działki, w dostosowaniu do ilości użytkowników, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 2 miejsca noclegowe oraz 2 miejsca na potrzeby własne;
- 3) ustala się konieczność zachowania na każdej z dwóch wydzielonych działek nie mniej niż 70 % powierzchni biologicznie czynnej, w skład której powinny wchodzić trawiaste boiska i place zabaw, zieleń urządzona niska i wysoka;
- 4) w przypadku nie wyodrębniania z terenu 3MP dwóch działek ustala się konieczność zachowania 70 % powierzchni biologicznie czynnej, w skład której powinny wchodzić trawiaste boiska i place zabaw, zieleń urządzona niska i wysoka;
- 5) zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi winna stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) nakazuje się rozwiązania o wysokich walorach architektoniczno - przestrzennych;
- 2) nakazuje się, aby główna bryła budynków rozwiązana była na rzucie prostokątnym, bądź złożonym z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym;
- 3) elewacje od strony drogi 24KD1/2 traktować należy jako uprzywilejowane;
- 4) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, z których ostatnia powinna być w poddaszu użytkowym, nie więcej jednak niż 15,0 m mierząc od poziomu terenu wzdłuż osi rzutu do kalenicy;
- 5) kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż 37° i nie większy niż 45°, główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm;
- 6) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej;
- 7) główna kalenica dachu równoległa do drogi 24KD1/2;
- 8) w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza - lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami, dopuszcza się stosowanie prostokątnych okien połaciowych przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej minimum 1,5 m;
- 9) jako zasadę należy przyjąć zastosowanie prostokątnych otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się zastosowanie otworów o innych kształtach jako uzupełnienia, w przypadkach

uzasadnionych rozwiązaniami konstrukcyjnymi budynku;

- 10) forma nowych budynków powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, okładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich albo elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkom charakter lokalny;
- 11) kolor pokrycia dachowego ciemnobrązowy; materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie;
- 12) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
- 13) podpiwniczenie dostosowane do potrzeb;
- 14) umieszczanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w kondygnacji piwnic jest zabronione;
- 15) ogrodzenia o wysokości do 1,20 m z materiałów harmonizujących z architekturą budynków; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych drewnianych i tworzenie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia pełne z kamienia polnego, dopuszcza się ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów pionowych o wysokości do 1,50 m, jednolite na całej długości poszczególnych terenów wydzielonych w planie, zakazuje się stosowania elementów z siatki;
- 16) zakazuje się lokalizowania obiektów campingowych.

6. W przypadku realizacji obiektu hotelowego na niepodzielonym terenie dopuszcza się lokalizację wolno stojącego budynku mieszkalno - gospodarczego o maksimum 10 miejscach noclegowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą dla personelu obsługującego obiekt główny.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla obiektu, o którym mowa w ustępie 6:

- 1) nakazuje się rozwiązania o wysokich walorach architektoniczno - przestrzennych;
- 2) nakazuje się, aby główna bryła budynku rozwiązana była na rzucie prostokątnym, bądź złożonym z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym;
- 3) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, z których ostatnia powinna być w poddaszu użytkowym, nie więcej jednak niż 15,0 m mierząc od średniego poziomu terenu wzdłuż osi rzutu do kalenicy;
- 4) kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż 37° i nie większy niż 45°, główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm;
- 5) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej;
- 6) w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza - lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami, dopuszcza się stosowanie prostokątnych okien połaciowych przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej minimum 1,5 m;
- 7) jako zasadę należy przyjąć zastosowanie prostokątnych otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się zastosowanie otworów o innych kształtach jako uzupełnienia, w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami konstrukcyjnymi budynku;
- 8) forma nowego budynku powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, okładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich albo elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkom charakter lokalny;
- 9) kolor pokrycia dachowego ciemnobrązowy, materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie;

- 10) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
- 11) podpiwniczenie dostosowane do potrzeb;
- 12) stosunek powierzchni części mieszkalnej do gospodarczej ustala się na 5:1.

8. Dla części terenu położonej w strefie ochronnej jeziora Szelment Wielki obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 12.1.** Ustala się tereny usług o charakterze ogólnodostępnym, oznaczony na rysunku planu symbolem 4Ua, o powierzchni ok. 0,43 ha i 4Ub, o powierzchni ok. 0,46 ha.

2. Na obszarze obejmującym tereny 4Ua i 4Ub ustala się przeznaczenia podstawowe pod realizację zabudowy usługowej komercyjnej, ogólnodostępnej - handel, gastronomia, obiekty klubowe, sportowe i rekreacyjno - rozrywkowe z infrastrukturą towarzyszącą.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) dojazd przewiduje się z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 24KD1/2 i 26KD1/2;
- 2) ustala się konieczność zachowania 60 % powierzchni biologicznie czynnej w formie nawierzchni trawiastych, i nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej;
- 3) zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi winna stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich;
- 4) program parkingowy dostosowany do ilości użytkowników w obrębie działki oraz uzupełniająco w pasie drogowym ulicy 26KD1/2;
- 5) ustala się zakaz wtórnego podziału.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) nakazuje się rozwiązania o wysokich walorach architektoniczno - przestrzennych;
- 2) nakazuje się, aby główna bryła budynku rozwiązana była na rzucie prostokątnym, bądź złożonym z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym;
- 3) elewacje od strony dróg 24KD1/2 i 26KD1/2 traktować należy jako uprzywilejowane;
- 4) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, z których ostatnia powinna być w poddaszu użytkowym, nie więcej jednak niż 9,5 m mierząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy;
- 5) kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż 37° i nie większy niż 45°, główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm;
- 6) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej;
- 7) główna kalenica dachu równoległa do drogi 26KD1/2;
- 8) w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza - lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami, dopuszcza się stosowanie prostokątnych okien połaciowych przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej minimum 1,5 m;
- 9) jako zasadę należy przyjąć zastosowanie prostokątnych otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się zastosowanie otworów o innych kształtach jako uzupełnienia, w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami konstrukcyjnymi budynku;
- 10) forma nowych budynków powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, okładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym

lub materiałów nawiązujących do nich albo elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkom charakter lokalny;

- 11) kolor pokrycia dachowego ciemnobrazowy, materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie;
- 12) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
- 13) podpiwniczenie dostosowane do potrzeb;
- 14) ogrodzenia od strony z obszarami o symbolach 3MP, 5UT i 7MP o wysokości do 1,20 m, ażurowe, z materiałów harmonizujących z architekturą budynków; zaleca się stosowanie ogrodzeń drewnianych i tworzenie żywopłotów; od strony ulic 24KD1/2 i 26KDW1/2 nie zezwala się na wprowadzanie trwałych ogrodzeń - dopuszcza się sezonowe wygrodzienia w formie np. ogródków piwnych.

5. Dla części terenu położonej w strefie ochronnej jeziora Szelmant Wielki obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

**§ 13.1.** Ustala się teren usług sportowo - wypoczynkowych o charakterze publicznym, oznaczony na rysunku planu symbolem 5UT, o powierzchni ok. 0,90 ha, położony w całości w strefie ochronnej jeziora Szelmant Wielki.

2. Na terenie 5UT ustala się przeznaczenie podstawowe pod realizację ogólnodostępnej plaży, strzeżonego kąpieliska, przystani wodnej z pomostami cumowniczymi, amfiteatru, teatru na wodzie, wyciągu nart wodnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą (maszty i liny naciągowe, pomost startowy z budynkiem sterowni, pomost widokowy, pomost komunikacyjny, pomost z wiatą zasilanie elektryczne i oświetlenie) oraz obiektów kubaturowych związanych z utrzymaniem wyżej wymienionych funkcji i zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, przewiduje się organizowanie imprez masowych.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się:

- 1) realizację stacji pomp dla naśnieżania stoków narciarskich;
- 2) realizację ogólnodostępnych ciągów spacerowych pieszych i rowerowych równoległych do linii brzegowej jeziora;
- 3) realizację sezonowych obiektów sanitarnych przy granicy z obszarami 4Ua i 3MP, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) powiększenie nieruchomości o część wydzieloną z konturu 6UT, po jego uprzednim podziale zgodnie z rysunkiem planu.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 przewiduje się organizowanie imprez masowych.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) dojazd przewidywany jest z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 26KD1/2;
- 2) ustala się konieczność zachowania 40 % powierzchni biologicznie czynnej w formie nawierzchni trawiastych, i nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej;
- 3) szczególnej ochronie podlegać powinna skarpa - należy utrzymywać ją w nawierzchni trawiastej w celu zapobiegania osuwaniu się gruntu;
- 4) zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi winna stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich;
- 5) użytki leśne występujące na terenie 5UT należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu; dopuszcza się prowadzenie cięć pielęgnacyjnych;

- 6) dopuszcza się ogrodzenie terenu od strony obszarów 1UT, 3UT, 4Ua, 6UT i 26KD1/2 po granicy nieruchomości;
- 7) zaleca się stosowanie ogrodzeń do wysokości 1,20 m z materiałów harmonizujących z architekturą budynków; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych drewnianych i tworzenie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia pełne z kamienia polnego, dopuszcza się ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów pionowych o wysokości do 1,50 m, jednolite na całej długości poszczególnych terenów wydzielonych w planie, zakazuje się stosowania elementów z siatki;;
- 8) od strony jeziora Szelment Wielki nie dopuszcza się realizacji ogrodzenia.

7. Wszelkie obiekty kubaturowe związane z utrzymaniem przystani należy kształtować według poniższych zasad i warunków architektonicznych:

- 1) nakazuje się rozwiązania o wysokich walorach architektoniczno - przestrzennych;
- 2) nakazuje się, aby główna bryła budynków rozwiązana była na rzucie prostokątnym, bądź złożonym z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym;
- 3) wysokość zabudowy ustala się na jedną kondygnację, poddasza nieużytkowe;
- 4) kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż 37° i nie większy niż 45°, główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm;
- 5) dopuszcza się stropodachy w formie tarasów stałych trawników lub kwietników na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację;
- 6) jako zasadę należy przyjąć zastosowanie prostokątnych otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się zastosowanie otworów o innych kształtach jako uzupełnienia, w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami konstrukcyjnymi budynku;
- 7) forma nowych budynków powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, okładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich albo elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkom charakter lokalny;
- 8) kolor pokrycia dachowego ciemnobrazowy, materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie;
- 9) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej w tym ocynkowanej;
- 10) zakazuje się podpiwniczania;
- 11) ogrodzenia o wysokości do 1,20 m, z materiałów harmonizujących z architekturą budynków; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych drewnianych i tworzenie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia pełne z kamienia polnego, dopuszcza się ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów pionowych o wysokości do 1,50 m, jednolite na całej długości poszczególnych terenów wydzielonych w planie, zakazuje się stosowania elementów z siatki.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 14.1.** Ustala się teren usług sportowo - wypoczynkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 6UT, o powierzchni ok. 1,91 ha, położony w całości w strefie ochronnej jeziora Szelment Wielki.

2. Na terenie 6UT ustala się przeznaczenie podstawowe pod realizację plaży, z pomostami, boisk sportowych oraz zieleni urządzonej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 tekstu

niniejszej uchwały.

4. Dla terenu 6UT ustala się dopuszczenie wtórnego podziału według rysunku planu w celu włączenia wydzielonych części w obszary 5UT i 7MP.

5. Dojazd przewidywany jest z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 26KD1/2, a po ewentualnym podziale również przez działki wydzielone na obszarze 7MP.

6. Istniejącą na terenie 6UT skarpe należy utrzymywać w nawierzchni trawiastej, w celu zapobiegania osuwaniu się gruntu.

7. Dopuszcza się grodzenie nieruchomości od strony przyległej do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż górna krawędź skarpy nadjeziornej a od strony terenu 7MP po granicy nieruchomości.

8. W przypadku przeprowadzenia wtórnego podziału przebieg ogrodzenia po granicach nieruchomości i po górnej krawędzi skarpy nadjeziornej.

9. Ogrodzenia o wysokości do 1,20 m, z materiałów harmonizujących z architekturą budynków; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych drewnianych i tworzenie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia pełne z kamienia polnego, dopuszcza się ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów pionowych o wysokości do 1,50 m, jednolite na całej długości poszczególnych terenów wydzielonych w planie, zakazuje się stosowania elementów z siatki.

**§ 15.1.** Ustala się teren zabudowy pensjonatowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 7MP, o powierzchni 2,41 ha.

2. Na terenie 7MP ustala się przeznaczenie podstawowe pod realizację obiektów pensjonatowych lub hotelowych wraz z funkcjami towarzyszącymi.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja budynków, budowli i urządzeń o funkcjach towarzyszących takich jak: gastronomiczna, handlowa, rekreacyjna, sportowa, lecznicza, rozrywkowa, konferencyjna, szkoleniowa, magazynowa, garażowa, gospodarcza, mieszkaniowa dla obsługi itp.

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

- 1) dojazd przewiduje się z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 24KD1/2;
- 2) program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki inwestora, w dostosowaniu do ilości użytkowników;
- 3) ustala się konieczność zachowania na terenie objętym inwestycją (będącym w posiadaniu inwestora) nie mniej niż 60% powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zaleca się, by nawierzchnie urządzeń terenowych urządzać jako powierzchnie biologicznie czynne, które wraz z zielenią towarzyszącą winne stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich.
5. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
  - 1) zespół zabudowy winien prezentować indywidualne, wysokie walory architektoniczno - przestrzenne;
  - 2) ilość wolno stojących budynków na działce budowlanej należy dostosować do potrzebnego programu funkcjonalno - użytkowego obiektu, zgodnego z przeznaczeniem terenu;
  - 3) elewacje od strony drogi 24KD1/2 należy traktować jako uprzywilejowane;
  - 4) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
  - 5) położenie kalenicy ustala się na wysokości do 15,0 m, licząc od projektowanego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
  - 6) dopuszcza się punktową dominantę przestrzenną (wieżę widokową) o wysokości do 20 m;
  - 7) kąt nachylenia głównych połaci od 27° do 45°;

- 8) niedopuszczalne jest otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej;
- 9) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do drogi 23KD1/2;
- 10) użytkowe poddasza należy doświetlać od szczytów, oknami połaciowymi lub lukarnami z dwuspadowymi daszkami;
- 11) forma budynków winna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów i form konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych jak tynki, okładziny drewniane, kamienne, materiały ceramiczne itp.;
- 12) kolor pokrycia dachowego - ciemnobrązowy;
- 13) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej ocynkowanej bez trwałej barwionej powłoki;
- 14) podpiwniczenie dostosowane do potrzeb;
- 15) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów pomocniczych i usługowych (np. małej gastronomii).

6. Dopuszcza się podział obszaru 7MP na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha z zapewnieniem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Warunek nie dotyczy wydzielenia działki pod urządzenia infrastruktury technicznej i podziałów związanych z poprawą warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

**§ 16.1.** Ustala się teren usług turystyczno - wypoczynkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 8UT, o powierzchni ok. 4,06 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, przewiduje się organizowanie imprez masowych.

3. Na terenie 8UT ustala się przeznaczenie podstawowe pod realizację bazy żeglarsko - bojerowej, w skład której powinny wchodzić:

- 1) miejsca noclegowe do 50 osób;
- 2) zaplecze gastronomiczne na min 80 miejsc konsumenckich;
- 3) obiekty i infrastruktura towarzysząca, w tym slip;
- 4) zespół parkingów do 180 miejsc postojowych;
- 5) boiska sportowe i zieleń urządzona.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji domu wypoczynkowego do 100 miejsc noclegowych z zapleczem sportowo - rekreacyjnym (boiska sportowe, plaża, pomosty, ciągi piesze i rowerowe, pole campingowe i namiotowe).

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

- 1) dojazd przewiduje się z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 24KD1/2;
- 2) ustala się konieczność zachowania min. 90 % powierzchni biologicznie czynnej, na którą powinny się składać boiska trawiaste, place zabaw, zieleń urządzona niska i wysoka;
- 3) zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi winna stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich;
- 4) przewiduje się wykorzystanie naturalnego rowu, odprowadzającego wody powierzchniowe do jeziora, na realizację slipu, po uprzednim odpowiednim jego zabezpieczeniu;
- 5) obiekty kubaturowe związane z utrzymaniem przystani żeglarskiej (hangary na łodzi i inny sprzęt pływający) lokalizować należy jako obiekty nawodne;
- 6) obiekty kubaturowe skutni i inne niezbędne obiekty wynikające z programu użytkowego bazy żeglarsko - bojerowej, lokalizować należy w wyznaczonych planem liniach zabudowy;
- 7) dopuszcza się grodzenie nieruchomości od strony przyległej do powierzchniowych wód



publicznych w odległości mniejszej niż górna krawędź skarpy nadjeziornej a od strony obszarów przyległych po granicy nieruchomości.

6. Dla obiektu bazy żeglarskiej, ewentualnie domu wypoczynkowego, ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) nakazuje się rozwiązania o wysokich walorach architektoniczno - przestrzennych;
- 2) nakazuje się, aby główna bryła budynku rozwiązana była na rzucie prostokątnym, bądź złożonym z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym;
- 3) elewacje od strony drogi 24KD1/2 traktować należy jako uprzywilejowane;
- 4) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, z których ostatnia powinna być w poddaszu użytkowym, nie więcej jednak niż 9,5 m mierząc od średniego poziomu terenu wzdłuż osi rzutu do kalenicy;
- 5) kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż 37° i nie większy niż 45°, główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm;
- 6) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej;
- 7) główna kalenica dachu równoległa do drogi 24KD1/2;
- 8) w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza - lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami, dopuszcza się stosowanie prostokątnych okien połaciowych przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej minimum 1,5 m;
- 9) jako zasadę należy przyjąć zastosowanie prostokątnych otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się zastosowanie otworów o innych kształtach jako uzupełnienia, w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami konstrukcyjnymi budynku;
- 10) forma nowego budynku powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, okładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich albo elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkom charakter lokalny;
- 11) kolor pokrycia dachowego ciemnobrązowy, ciemnoczerwony lub grafitowy; materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie;
- 12) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
- 13) dopuszcza się umieszczanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w kondygnacji piwnic;
- 14) ogrodzenia o wysokości do 1,20 m, z materiałów harmonizujących z architekturą budynków; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych drewnianych i tworzenie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia pełne z kamienia polnego, dopuszcza się ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów pionowych o wysokości do 1,50 m, jednolite na całej długości poszczególnych terenów wydzielonych w planie, zakazuje się stosowania elementów z siatki;

7. Dopuszcza się lokalizację w wyznaczonych na rysunku planu liniach zabudowy, wolnostojącego budynku mieszkalno - gospodarczego do 10 miejsc noclegowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą dla personelu obsługującego obiekt główny.

8. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla obiektu, o którym mowa w ustępie 5:

- 1) nakazuje się rozwiązania o wysokich walorach architektoniczno - przestrzennych;
- 2) nakazuje się, aby główna bryła budynku rozwiązana była na rzucie prostokątnym, bądź złożonym z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym
- 3) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, z których ostatnia powinna być w poddaszu

użytkowym, nie więcej jednak niż 9,5 m mierząc od średniego poziomu terenu wzdłuż osi rzutu do kalenicy;

- 4) kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż  $37^\circ$  i nie większy niż  $45^\circ$ , główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm;
- 5) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż  $1/2$  długości elewacji kalenicowej;
- 6) w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza - lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami, dopuszcza się stosowanie prostokątnych okien połaciowych przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej minimum 1,5 m;
- 7) otwory okienne i drzwiowe prostokątne;
- 8) forma nowego budynku powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, okładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich albo elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkowi charakter lokalny;
- 9) kolor pokrycia dachowego ciemnobrązowy, materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie;
- 10) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
- 11) podpiwniczenie dostosowane do potrzeb;
- 12) stosunek powierzchni części mieszkalnej do gospodarczej ustala się na 5:1;
- 13) zakazuje się wznoszenia budynku towarzyszącego z przodu budynku głównego.

9. Dla obiektów kubaturowych szkatni oraz innych budynków wynikających z programu użytkowego bazy żeglarsko - bojerowej, ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) nakazuje się rozwiązania o wysokich walorach architektoniczno - przestrzennych;
- 2) nakazuje się, aby główna bryła budynków rozwiązana była na rzucie prostokątnym, bądź złożonym z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym
- 3) wysokość zabudowy ustala się na jedną kondygnację, kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż  $37^\circ$  i nie większy niż  $45^\circ$ , główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm, poddasza nieużytkowe;
- 4) otwory okienne i drzwiowe prostokątne;
- 5) forma nowych budynków powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, wykładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich albo elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkom charakter lokalny;
- 6) kolor pokrycia dachowego ciemnobrązowy, materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie;
- 7) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
- 8) podpiwniczenie dostosowane do potrzeb;
- 9) zakazuje się wznoszenia budynków towarzyszących od strony elewacji frontowej budynku głównego.

10. Dopuszcza się lokalizowanie jako nawodnych obiektów kubaturowych związanych z utrzymaniem przystani żeglarsko - bojerowej (hangary na łodzi i inny sprzęt).

11. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla obiektów, o których mowa w ustępie 8.
- 1) obiekty lokalizować należy jako nawodne, w bezpośrednim sąsiedztwie linii brzegowej jeziora;
  - 2) nakazuje się rozwiązania o wysokich walorach architektoniczno - przestrzennych;
  - 3) nakazuje się, aby główna bryła budynków rozwiązana była na rzucie prostokątnym;
  - 4) wysokość zabudowy ustala się na jedną kondygnację, poddasza nieużytkowe;
  - 5) kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż 37° i nie większy niż 45°, główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm;
  - 6) dopuszcza się stropodachy w formie tarasów stałych trawników lub kwietników na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację;
  - 7) jako zasadę należy przyjąć zastosowanie prostokątnych otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się zastosowanie otworów o innych kształtach jako uzupełnienia, w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami konstrukcyjnymi budynku;
  - 8) forma nowych budynków powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, okładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich albo elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkom charakter lokalny;
  - 9) kolor pokrycia dachowego ciemnobrazowy, materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie;
  - 10) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;

12. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 17.1.** Ustala się teren usług sportowo - turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 9UT, o powierzchni ok. 0,51 ha.

2. Na terenie 9UT ustala się przeznaczenie podstawowe pod realizację programu usług publicznych, z zakresu turystyki i sportu, związanych z realizacją zadań własnych Zarządu Województwa Podlaskiego.

3. Dopuszcza się realizację inwestycji przez inwestora indywidualnego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, przewiduje się organizowanie imprez masowych.

5. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie, o którym mowa w ust. 1, przewiduje się funkcjonowanie:

- 1) budynku głównego Wojewódzkiego Ośrodka Sportu i Rekreacji Szelment, mieszczącego:
  - a) część administracyjną,
  - b) część gastronomiczną na ok. 50 miejsc konsumenckich,
  - c) centrum konferencyjne,
  - d) ok. 30 miejsc noclegowych,
  - e) usługi towarzyszące np. typu drobny handel,
  - f) zaplecze sanitarne,
  - g) wypożyczalnię sprzętu turystycznego i sportowego;
- 2) obiektów małej architektury (w tym obsługujących wyciągi);
- 3) placów zabaw dla dzieci;
- 4) stacji transformatorowej;
- 5) przepompowni wody do celów naśnieżania stoków.

7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) dojazd przewiduje się z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 24KD1/2;
- 2) zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi winna stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich.

8. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) nakazuje się rozwiązania o wysokich walorach architektoniczno - przestrzennych;
- 2) wysokość zabudowy dla wielofunkcyjnego obiektu stacji dolnej ustala się do 15,0 m, od najniższego projektowanego poziomu terenu do kalenicy;
- 3) kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż 37° i nie większy niż 55°, główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm;
- 4) w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza - lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami, dopuszcza się stosowanie prostokątnych okien połaciowych przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej minimum 1,5 m;
- 5) jako zasadę należy przyjąć zastosowanie prostokątnych otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się zastosowanie otworów o innych kształtach jako uzupełnienia, w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami konstrukcyjnymi budynku;
- 6) forma budynków powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, okładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich albo elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkom charakter lokalny;
- 7) kolor pokrycia dachowego ciemnobrązowy, materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie;
- 8) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
- 9) podpiwniczenie dostosowane do potrzeb;
- 10) dopuszcza się ogrodzenie o wysokości do 1,20 m, z materiałów harmonizujących z architekturą budynków; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych drewnianych i tworzenie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia pełne z kamienia polnego, dopuszcza się ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów pionowych o wysokości do 1,50 m, jednolite na całej długości poszczególnych terenów wydzielonych w planie, zakazuje się stosowania elementów z siatki.

**§ 18.1.** Ustala się teren usług sportowo - turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 10UT, o powierzchni ok. 0,07 ha.

2. Na terenie 10UT ustala się przeznaczenie podstawowe pod realizację programu usług turystycznych i sportowych związanych z realizacją infrastruktury turystycznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 oraz przewiduje się organizowanie w sezonie zimowym imprez masowych.

4. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie, o którym mowa w ust. 1, przewiduje się funkcjonowanie:

- 1) górnej stacji wyciągów z budynkiem głównym mieszczącym:
  - a) część gastronomiczną na ok. 25 miejsc konsumenckich,
  - b) usługi towarzyszące typu np. drobny handel,
  - c) zaplecze sanitarne.

5. Dojazd przewiduje się z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 24KD1/2 za pośrednictwem drogi wewnętrznej, projektowanej po istniejącym śladzie drogi gruntowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 28KDW1/2.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość zabudowy dla wielofunkcyjnego obiektu stacji górnej ustala się do 11,0 m, od najniższego projektowanego poziomu terenu do kalenicy, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 2) kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż 37° i nie większy niż 55°, główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm;
- 3) w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza - lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami, dopuszcza się stosowanie prostokątnych okien połaciowych przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej minimum 1,5 m;
- 4) jako zasadę należy przyjąć zastosowanie prostokątnych otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się zastosowanie otworów o innych kształtach jako uzupełnienia, w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami konstrukcyjnymi budynku;
- 5) forma budynku powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, okładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich albo elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkom charakter lokalny;
- 6) kolor pokrycia dachowego ciemnobrązowy, materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie;
- 7) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
- 8) podpiwniczenie dostosowane do potrzeb;
- 9) zakazuje się grodzenia terenu.

**§ 19.1.** Ustala się teren usług sportowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 11US, o łącznej powierzchni ok. 12,05 ha.

2. Na terenie 11US ustala się przeznaczenie podstawowe pod realizację programu usług publicznych, z zakresu turystyki i sportu, związanych z realizacją zadań własnych Zarządu Województwa Podlaskiego w szczególności wymienionych w § 1 ust. 3 pkt 3.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 przewiduje się organizowanie w sezonie zimowym imprez masowych.

4. W celu realizacji programu usług, o których mowa w ustępie 2, wyznacza się liniami podziału wewnętrznego w granicach terenu 11US, obszary oznaczone literami:

- 1) „a” o powierzchni ok. 1,13 ha.,
- 2) „b” o powierzchni ok. 8,41 ha.,
- 3) „c” o powierzchni ok. 2,10 ha.,
- 4) „d” o powierzchni ok. 0,41 ha.;

5. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach obszarów, o którym mowa w ust. 4, przewiduje się odpowiednio:

1) zakaz zabudowy na całym terenie oznaczonym symbolem 11US obiektów wyższych niż 263,06 m n.p.m,

2) dla obszaru „a”:

- a) realizację wyciągów narciarskich (górne stacje istniejących wyciągów orczykowych i planowanego wyciągu krzeselkowego),

- b) realizację wieży z platformą widokową o wysokości do 10 m (dostępnej dla niepełnosprawnych),
  - c) realizację innych urządzeń terenowych oraz niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dla obszaru „b”, funkcjonowanie istniejących i realizację nowych:
- a) wyciągów narciarskich,
  - b) tras narciarskich,
  - c) obiektów małej architektury i urządzeń terenowych, obsługujących wyciągi,
  - d) stacji transformatorowych,
  - e) przepompowni wody do celów naśnieżania stoków,
  - f) innych niezbędnych do obsługi obiektów elementów infrastruktury technicznej;
- 4) dla obszaru „c”:
- a) realizację toru snowboardowego z wyciągiem narciarskim,
  - b) realizację letniego toru saneczkowego z wyciągiem saneczek,
  - c) obiektów małej architektury i urządzeń terenowych,
  - d) innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dla obszaru „d” realizację:
- a) obiektów małej architektury i urządzeń terenowych,
  - b) zieleni parkowej,
  - c) innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
- 1) dojazd przewiduje się z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 24KD1/2 oraz za pośrednictwem drogi wewnętrznej, projektowanej po istniejącym śladzie drogi gruntowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 28KDW1/2;
  - 2) zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi na wszystkich obszarach wyznaczonych w granicach terenu 11US, winna stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks również z zielenią na obszarach sąsiednich.
7. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla obiektów małej architektury:
- 1) wysokość zabudowy ustala się do 4,0 m od najniższego poziomu terenu do kalenicy;
  - 2) kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż 37° i nie większy niż 55°, główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm;
  - 3) jako zasadę należy przyjąć zastosowanie prostokątnych otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się zastosowanie otworów o innych kształtach jako uzupełnienia, w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami konstrukcyjnymi budynku;
  - 4) forma nowych budynków powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, wykładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich albo elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkom charakter lokalny;
  - 5) kolor pokrycia dachowego ciemnobrązowy, materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie;
  - 6) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej ocynkowanej.
8. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla wieży z platformą widokową:
- 1) wysokość obiektu ustala się do 11,0 m, od najniższego projektowanego poziomu terenu;
  - 2) dopuszcza się możliwość zadaszenia o kącie nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż 37° i nie większy niż 55°, główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie,

- dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm;
- 3) forma obiektu powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, okładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich albo elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkom charakter lokalny;
  - 4) kolor pokrycia dachowego ciemnobrązowy, materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie;
  - 5) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej.

**§ 20.1.** Ustala się teren usług sportowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 12US, o powierzchni ok. 0,21 ha.

2. Na terenie 12US ustala się przeznaczenie podstawowe pod realizację programu usług sportowych związanych z realizacją infrastruktury turystyczno – sportowej, obsługującej Wojewódzki Ośrodek Sportu i Rekreacji.

3. Dopuszcza się włączenie terenu 12US do terenu 11US b i zagospodarowanie go na zasadach określonych dla terenu 11US b.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 przewiduje się organizowanie w sezonie zimowym imprez masowych.

5. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie, o którym mowa w ust. 1, przewiduje się funkcjonowanie wypożyczalni sprzętu oraz boisk do gier małych (siatkówka, kometka, tenis stołowy) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

6. Dojazd przewiduje się z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 24KD1/2.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne;

- 1) wysokość zabudowy ustala się do 6,0 m od najniższego poziomu terenu do kalenicy;
- 2) kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż 37° i nie większy niż 55°, główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm;
- 3) jako zasadę należy przyjąć zastosowanie prostokątnych otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się zastosowanie otworów o innych kształtach jako uzupełnienia, w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami konstrukcyjnymi budynku;
- 4) forma nowych budynków powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, okładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich albo elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkom charakter lokalny;
- 5) kolor pokrycia dachowego ciemnobrązowy, materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie;
- 6) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej.

**§ 21.1.** Ustala się teren usług sportowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 13US, o powierzchni ok. 0,34 ha.

2. Na terenie 13US ustala się przeznaczenie podstawowe pod realizację programu usług sportowych związanych z realizacją infrastruktury turystyczno – sportowej, obsługującej

Wojewódzki Ośrodek Sportu i Rekreacji.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 przewiduje się organizowanie w sezonie zimowym imprez masowych.

4. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie, o którym mowa w ust. 1, przewiduje się funkcjonowanie pola do mini golfa wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) dojazd przewiduje się z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 24KD1/2 poprzez jezdnie manewrowe parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 21KP;

2) obszar w granicach terenu 13US, poza terenem przeznaczonym pod urządzenia i budowle terenowe związane z przeznaczeniem podstawowym, należy zagospodarować zielenią.

**§ 22.1.** Ustala się teren usług sportowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 14US, o powierzchni ok. 0,59 ha.

2. Na terenie 14US ustala się przeznaczenie podstawowe pod realizację programu usług sportowych związanych z realizacją infrastruktury turystyczno – sportowej, obsługującej Wojewódzki Ośrodek Sportu i Rekreacji.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 przewiduje się organizowanie w sezonie zimowym imprez masowych.

4. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie, o którym mowa w ust. 1, przewiduje się realizację parku linowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) dojazd przewiduje się z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 24KD1/2 poprzez drogi manewrowe parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 21KP,

2) obszar w granicach terenu 14US, poza terenem przeznaczonym pod urządzenia i budowle terenowe związane z przeznaczeniem podstawowym, należy zagospodarować zielenią.

**§ 23.1.** Ustala się teren rolniczo - hodowlany, oznaczony na rysunku planu symbolem 15RM, o powierzchni ok. 5,23 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się utrzymanie na terenie 15RM użytków zielonych w formie pastwisk.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej związanej z prowadzeniem hodowli koni dla celów rekreacyjnych (stadnina), w liczbie nie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych i nie powodującej konieczności sporządzania raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) dojazd przewiduje się z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 24KD1/2;

2) dopuszcza się realizację obiektu mieszkalnego związanego z prowadzoną produkcją i hodowlą, zlokalizowanego w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy na rysunku planu;

3) budynki gospodarcze związane z prowadzeniem hodowli należy lokalizować w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy na rysunku planu;

4) ogrodzenia do wysokości 1,20 m ażurowe, z materiałów harmonizujących z architekturą budynków, zaleca się stosowanie ogrodzeń drewnianych i tworzenie żywopłotów;

5) ustala się konieczność zachowania minimum 90 % powierzchni biologicznie czynnej - pod uprawami - w formie pastwisk.



5. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla obiektu mieszkalnego projektowanego na terenie 15RM:

- 1) nakazuje się rozwiązania o wysokich walorach architektoniczno - przestrzennych;
- 2) nakazuje się, aby główna bryła budynku rozwiązana była na rzucie prostokątnym, bądź złożonym z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym;
- 3) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, z których ostatnia powinna być w poddaszu użytkowym, nie więcej jednak niż 9,5 m mierząc od średniego poziomu terenu wzdłuż osi rzutu do kalenicy;
- 4) kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż  $37^\circ$  i nie większy niż  $45^\circ$ , główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm;
- 5) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż  $1/2$  długości elewacji kalenicowej;
- 6) w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza - lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami, dopuszcza się stosowanie prostokątnych okien połaciowych przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej minimum 1,50 m;
- 7) jako zasadę należy przyjąć zastosowanie prostokątnych otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się zastosowanie otworów o innych kształtach jako uzupełnienia, w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami konstrukcyjnymi budynku;
- 8) forma nowego budynku powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, wykładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich albo elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkom charakter lokalny;
- 9) kolor pokrycia dachowego ciemnobrazowy, materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie;
- 10) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
- 11) podpiwniczenie dostosowane do potrzeb.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla obiektów gospodarczych projektowanych na terenie 15RM:

- 1) nakazuje się rozwiązania o wysokich walorach architektoniczno - przestrzennych;
- 2) nakazuje się, aby główna bryła budynku rozwiązana była na rzucie prostokątnym, bądź złożonym z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc noclegowych wraz z węzłami sanitarnymi w ilości nie większej niż 30, w poddaszu nad pomieszczeniami stajni;
- 4) wysokość zabudowy ustala się dwie kondygnacje, z których ostatnia powinna być w poddaszu użytkowym, nie więcej jednak niż 9,5 m mierząc od średniego poziomu terenu wzdłuż osi rzutu do kalenicy;
- 5) kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż  $37^\circ$  i nie większy niż  $45^\circ$ , główne połacie dachowe bez przesunięć w pionie, czy w poziomie, dopuszczalne naczółki, okapy wysunięte minimum 60 cm;
- 6) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż  $1/2$  długości elewacji kalenicowej;
- 7) w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza - lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami, dopuszcza się stosowanie prostokątnych okien połaciowych przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej minimum 1,50 m;

- 8) jako zasadę należy przyjąć zastosowanie prostokątnych otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się zastosowanie otworów o innych kształtach jako uzupełnienia, w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami konstrukcyjnymi budynku;
- 9) forma nowego budynku powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, wykładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich albo elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkom charakter lokalny;
- 10) kolor pokrycia dachowego ciemnobrązowy, materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie;
- 11) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
- 12) podpiwniczenie dostosowane do potrzeb.

**§ 24.1.** Ustala się tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 16ZL, o powierzchni ok. 0,49 ha;
- 2) 17ZL, o powierzchni ok. 0,33 ha;
- 3) 18ZL, o powierzchni ok. 0,28 ha;
- 4) 19ZL, o powierzchni ok. 3,00 ha;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zagospodarowanie terenów według przepisów szczególnych.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję gospodarczą lasów; wyznaczone obszary winny tworzyć kompleksy wielogatunkowej zieleni, w celu ochrony i wzbogacenia krajobrazu.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się:

- 1) możliwość wymiany i uzupełnienia drzewostanu w celu jego rekultywacji;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów związanych z obsługą gospodarki leśnej i eksploatacją lasów;
- 3) możliwość zakładania i przeprowadzania dla potrzeb obiektów usługowych, ludności i rolnictwa lokalnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń niezbędnych do korzystania z tej infrastruktury, w sytuacji braku możliwości ich trasowania poza terenami leśnymi, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela gruntów na wykonanie prac oraz rekultywacji gruntów po ich zakończeniu;
- 4) możliwość realizacji na istniejących ścieżkach, polanach i przecinkach:
  - a) ciągów spacerowych,
  - b) elementów małej architektury użytkowej typu wiaty, zadaszenia, ławeczki, itp..

5. Wprowadza się nakaz utrzymywania obszarów wymienionych w ust. 1 w formie uporządkowanej poprzez stosowanie niezbędnych cięć i wyrębów pielęgnacyjnych oraz prowadzenie nasadzeń.

**§ 25.1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren projektowanego parkingu na około 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o powierzchni ok. 0,16 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 20KP.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) parametry dróg manewrowych i stanowisk postojowych powinny wynosić:
  - a) szerokość dróg manewrowych od 5,0 m do 6,0 m;
  - b) głębokość zatok postojowych dla samochodów osobowych 5,0 m;

- 2) lokalizację wjazdów z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 24KD1/2 należy uzgodnić z zarządcą drogi;
- 3) układ parkingów i dróg manewrowych, podane są jako orientacyjne i mogą ulec zmianie na etapie sporządzania projektu;
- 4) zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych;
- 5) dopuszcza się grodzenie terenu od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19ZL;
- 6) tereny poza drogami manewrowymi i stanowiskami parkingowymi należy zagospodarować zielenią.

**§ 26.1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejącego parkingu dla samochodów osobowych i autobusów, o powierzchni ok. 0,53 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 21KP.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący parking na ok. 80 miejsc postojowych dla samochodów osobowych z dwoma stanowiskami dla autobusów i przystankiem autobusowym;
- 2) parametry dróg manewrowych i stanowisk postojowych pozostawia się bez zmian;
- 3) zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszcza się grodzenie terenu od strony terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13US, 14US i 11US c;
- 5) tereny poza drogami manewrowymi i stanowiskami parkingowymi należy zagospodarować zielenią.

**§ 27.1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejącego parkingu dla samochodów osobowych i autobusów, o powierzchni ok. 0,39 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 22KP.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący parking na ok. 120 miejsc postojowych dla samochodów osobowych ze stanowiskiem dla autobusów;
- 2) parametry dróg manewrowych i stanowisk postojowych pozostawia się bez zmian;
- 3) zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszcza się grodzenie terenu od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 11US b;
- 5) tereny poza drogami manewrowymi i stanowiskami parkingowymi należy zagospodarować zielenią.

**§ 28.1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren projektowanego parkingu na około 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o powierzchni ok. 0,37 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 23KP.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) parametry dróg manewrowych i stanowisk postojowych powinny wynosić:
  - a) szerokość dróg manewrowych od 5,0 m do 6,0 m;
  - b) głębokość zatok postojowych dla samochodów osobowych 5,0 m;
- 2) lokalizację wjazdów z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 24KD1/2 należy uzgodnić z zarządcą drogi;
- 3) układ parkingów i dróg manewrowych, podane są jako orientacyjne i mogą ulec zmianie na etapie sporządzania projektu;
- 4) zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych;

- 5) dopuszcza się gradzenie terenu od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11US b;
- 6) tereny poza drogami manewrowymi i stanowiskami parkingowymi należy zagospodarować zielenią.

**§ 29.1.** Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogowy o szerokości od 12,0 m do 30,0 m, przeznaczony pod realizację drogi publicznej, klasy L - lokalnej o przekroju ulicznym, o powierzchni ok. 2,01 ha., oznaczony na rysunku planu symbolem 24KD1/2.

2. W pasie tym przewiduje się realizację:

- 1) jezdni o szerokości 6,0 m;
- 2) obustronnych chodników o szerokości 2,0 m, bezpośrednio przyległych do jezdni;
- 3) infrastruktury technicznej;

3. Zróżnicowanie szerokości ulicy w liniach rozgraniczających wynika z uwarunkowań dotyczących istniejącego ukształtowania terenu.

4. Obiekty budowlane na terenach przyległych do pasa drogi 24KD 1/2 należy lokalizować zgodnie z rysunkiem planu.

5. Parametry techniczne ulic takie, jak szerokości jezdni i chodników podane są jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

**§ 30.1.** Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogowy o szerokości od 18,0 m do 35,00 m, przeznaczony pod drogę publiczną, gminną, klasy D - dojazdowej o przekroju ulicznym, o powierzchni ok. 0,62 ha., oznaczony na rysunku planu symbolem 25KD1/2.

2. W pasie tym przewiduje się realizację:

- 1) jezdni o szerokości 6,0 m;
- 2) obustronnych chodników o szerokości 2,0 m bezpośrednio przyległych do jezdni;
- 3) miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) placu manewrowego do zawracania samochodów o parametrach 20,0 m x 20,0 m wraz z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych;
- 5) infrastruktury technicznej.

3. Obiekty budowlane na terenach przyległych do pasa drogi 25KD 1/2 należy lokalizować zgodnie z rysunkiem planu.

4. Parametry techniczne ulic takie, jak szerokości jezdni, chodników, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

**§ 31.1.** Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogowy o zróżnicowanej szerokości od 20,0 do 33, 0 m, przeznaczony pod realizację drogi publicznej o przekroju ulicznym, klasy D - dojazdowej, zakończonej placem do zawracania, o powierzchni ok. 0,25 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 26KD1/2.

2. W pasie tym przewiduje się realizację:

- 4) jednej jezdni o szerokości 6,0 m;
- 5) obustronnych chodników o szerokości 2, m, bezpośrednio przyległych do jezdni;
- 6) miejsc postojowych o parametrach 2,5 m x 5,0 m dla samochodów osobowych, w układzie parkowania prostopadłym do jezdni;
- 7) placu manewrowego do zawracania o średnicy 30,0 m;
- 8) ścieżki rowerowej;

9) infrastruktury technicznej.

3. Obiekty budowlane na terenach przyległych do pasa drogi 26KD 1/2 należy lokalizować zgodnie z rysunkiem planu.

4. Parametry techniczne ulic takie jak szerokości jezdni, chodników i placów manewrowych są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

**§ 32.1.** Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogowy przeznaczony pod realizację drogi publicznej klasy L - lokalnej o przekroju ulicznym, o powierzchni ok. 0,18 ha., oznaczony na rysunku planu symbolem 27KD 1/2.

2. W pasie tym przewiduje się realizację:

- 1) jednej jezdni o szerokości 6,0 m;
- 2) obustronnych chodników o szerokości 2,0 m, bezpośrednio przyległych do jezdni;
- 3) infrastruktury technicznej.

3. Obiekty budowlane na terenach przyległych do pasa drogi 27KD 1/2 należy lokalizować zgodnie z rysunkiem planu.

4. Parametry techniczne ulic takie jak szerokości jezdni i chodników są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

**§ 33.1.** Ustala się pas drogowy o szerokości od 10,0 m do 12,0 m, przeznaczony pod realizację drogi wewnętrznej klasy dojazdowej, o przekroju trasowym, o powierzchni ok. 0,33 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 28KDW1/2.

2. W pasie tym przewiduje się realizację:

- 1) jednej jezdni o szerokości 3,0 m;
- 2) mijanek o szerokości 5,0 m co 100,0÷150,0 m;
- 3) obustronnych poboczy gruntowych o szerokości 1,0 m;
- 4) obustronnych rowów odwodnieniowych przydrożnych o szerokości 2,5 m;
- 5) infrastruktury technicznej.

3. Parametry techniczne drogi takie, jak szerokości jezdni, mijanek, poboczy i rowów podane są jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego

**§ 34.1.** Ustala się pasy drogowe szerokości 5,00 m, przeznaczone pod realizację ścieżek rowerowych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 29KX, o powierzchni ok. 0,37 ha;
- 2) 30KX, o powierzchni ok. 0,15 ha;
- 3) 31KX, o powierzchni ok. 0,34 ha.

2. W pasach wymienionych w ust.1 przewiduje się realizację:

- 1) dwukierunkowych urządzonych ścieżek rowerowych;
- 2) pasa zieleni;
- 3) infrastruktury technicznej.

3. Szerokości ścieżek rowerowych są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 35. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren urządzeń kanalizacji sanitarnej , o powierzchni ok. 0,03 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 32K.

§ 36.1 Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych, o powierzchni ok. 0,03 ha, każdy oznaczonych na rysunku planu symbolami 33E i 34E.

## **ROZDZIAŁ 3**

### **Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 37.1. Zagospodarowanie poszczególnych terenów należy projektować kompleksowo w nawiązaniu do zabudowy na terenach sąsiednich i projektowanego zagospodarowania terenów sąsiadujących.

2. Zagospodarowanie terenów o symbolach 5UT, 9UT, 10UT, 11US, 12US, 13US, 14US, 24KD1/2, 26KD1/2, 28KDW1/2, 29KX, 30KX, 31KX realizowane będzie w ramach zadań publicznych Samorządu Województwa Podlaskiego.

3. W celu nadania spójnego charakteru projektowanej na terenach oznaczonych symbolami 2UT, 3MP, 4Ua, 4Ub, 5UT, 6UT, 7MP, 8UT, 9UT, 10UT, 11US, 12US i 15RM zabudowie usługowej o charakterze turystycznym, sportowym, wypoczynkowym oraz zabudowie rolniczo - hodowlanej, ustalono w Rozdziale 2 niniejszego tekstu:

- 1) nakaz realizacji obiektów o zindywidualizowanych rozwiązaniach i wysokich walorach architektoniczno - przestrzennych;
- 2) nakaz rozwiązywania budynków na rzucie prostokątnym, bądź złożonym z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym;
- 3) ustalenie maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy;
- 4) ustalenie geometrii dachu oraz koloru pokrycia dachowego;
- 5) ustalenie zasad doświetlenia poddaszy użytkowych;
- 6) ustalenie jakie materiały wykończeniowe mogą być stosowane w celu nadania budynkom lokalnego charakteru;
- 7) usytuowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 8) ustalenie zasad grodzenia działek;
- 9) ustalenie zasad lokalizowania na działkach obiektów towarzyszących;

4. Dla poszczególnych wyodrębnionych zespołów zabudowy dopuszcza się realizację elementów małej architektury użytkowej jak: zadaszenia, siedziska i stoły na wolnym powietrzu, zorganizowane ogniska i pojemniki na odpady, ewentualnie obiekty małej gastronomii; formy przestrzenne do ustalenia w projekcie budowlanym, uwzględniającym lokalny charakter rozwiązań.

5. Dla poszczególnych terenów ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki, wynoszącą w zależności od funkcji:

- 1) do 30 % - w przypadku zabudowy na obszarze 1UT;
- 2) do 30% - w przypadku zabudowy hotelowej lub pensjonatowej na obszarze 2UT;
- 3) do 30 % - w przypadku zabudowy pensjonatowej na obszarze 3MP i do 30 % - w przypadku łączenia działek na obszarze 3MP;
- 4) do 40 % - w przypadku zabudowy usługowej na obszarze 4Ua i 4Ub;
- 5) do 60 % - w przypadku zabudowy na obszarze 5UT;
- 6) do 40 % - w przypadku zabudowy na obszarze 7MP;

- 7) do 10 % - w przypadku zabudowy na obszarze 8UT;
- 8) do 10 % - w przypadku zabudowy związanej z produkcją rolniczą na obszarze 15RM.

6. Pozostałą część terenów, o których mowa w ust. 3 należy przeznaczyć:

- 1) na zielen urządzoną towarzyszącą zabudowie kubaturowej wraz z urządzeniami i obiektami rekreacyjnymi oraz elementami małej architektury i placami zabaw w przypadku terenów przeznaczonych pod usługi związane z turystyką, sportem i wypoczynkiem;
- 2) na zielen urządzoną i obiekty małej architektury towarzyszące zabudowie kubaturowej w przypadku terenów przeznaczonych pod usługi gastronomiczno - handlowe;
- 3) na uprawy rolne w przypadku terenów przeznaczonych pod użytkowanie rolnicze i rolniczo - hodowlane.

7. Bilans powierzchni terenów potwierdzający spełnienie wskaźników określonych w ust. 5, na których będzie prowadzona inwestycja, należy dołączyć do projektu budowlanego.

## **ROZDZIAŁ 4**

### **Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 38.1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, poprzez którą rozumie się taki rozwój społeczno - gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania potrzeb.

2. Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska, a w szczególności ochrony krajobrazu poprzez:

- 1) zakaz działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko przyrodnicze w aspekcie dopuszczalnych norm;
- 2) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 3) zakaz powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 4) przestrzeganie wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie;
- 5) zakaz odprowadzania nawet oczyszczonych ścieków do jeziora Szelmant Wielki;
- 6) nakaz realizacji budowli służących oczyszczaniu ścieków i usuwaniu odpadów komunalnych, stosując tylko rozwiązania ekologiczne;
- 7) zakaz powstawania wszelkich hodowli zwierząt domowych i ptactwa domowego, poza przewidzianą w planie stadniną służącą celom turystyczno - sportowym;
- 8) zakaz wycinania istniejącego drzewostanu w strefie przybrzeżnej jeziora Szelmant, poza wycinką związaną z działaniami pielęgnacyjnymi i rekultywacyjnymi drzewostanu za wyjątkiem terenu 5UT;
- 9) nakaz prowadzenia nasadzeń gatunkami rodzimymi;
- 10) nakaz rozwiązania gospodarki wodno - ściekowej w sposób nieszkodliwy dla środowiska;
- 11) zakaz niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych;
- 12) nakaz przebudowy istniejących na obszarze opracowania urządzeń melioracyjnych podstawowych i szczegółowych, w sposób dostosowujący je do planowanego zagospodarowania terenu; na wykonanie lub przebudowę tych urządzeń należy uzyskać pozwolenia wodno - prawne w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych;

- 13) nakaz odprowadzenia wód opadowych z nawierzchni dróg i parkingów;
- 14) nakaz kompleksowego zagospodarowania terenów po zakończeniu budowy przed oddaniem obiektów do użytkowania;
- 15) zaleca się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, kolektory słoneczne, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane olejem lub gazem.

3. Teren objęty granicami opracowania planu położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Północnej Suwalszczyzny" zgodnie z rozporządzeniem Nr 20/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Północnej Suwalszczyzny" (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 54 z dnia 8 marca 2005 r. poz. 733), dla którego ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska i przyrody a w szczególności ochrony krajobrazu poprzez wprowadzenie zakazu:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt a także minerałów;
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 7) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

4. Zgodnie z powyższym rozporządzeniem ustala się 100 metrową strefę ochronną dla jeziora Szelment Wielki.

5. Zagospodarowanie strefy ochronnej powinno być zgodne z rozporządzeniem, o którym mowa w ust. 3.

6. Teren objęty granicami opracowania planu położony jest w części na obszarze Natura 2000 - „Jeleniewo” (PLH200001) zatwierdzonym dniu 12 grudnia 2008 r. przez Komisję Europejską. Na terenie, dla którego został wyznaczony obszar Natura 2000 obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. nr 92 z 2004 roku, poz. 880), a w szczególności:

- 1) zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 2) projekt planu lub przedsięwzięcia o pośrednim lub bezpośrednim wpływie na stan obszaru Natura 2000 podlega ocenie dokonanej na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska pod względem ewentualnych skutków przedsięwzięcia w odniesieniu do siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;



3) zapis w pkt. 2 nie dotyczy przedsięwzięć związanych bezpośrednio z ochroną obszaru Natura 2000 lub wynikających z tej ochrony.

7. Wymienione w ust. 1 i 2 ograniczenia w zagospodarowaniu terenów objętych granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Północnej Suwalszczyzny" oraz obszaru Natura 2000 – „Jeleniewo”, jak również zasięg tych obszarów, mogą być zmienione na podstawie aktualnych przepisów odrębnych, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

## **ROZDZIAŁ 5**

### **Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 39.1. Na obszarze objętym planem, na terenie oznaczonym symbolem 1UT, znajduje się udokumentowane stanowisko archeologiczne - ślad osadniczy z epoki kamienia; stanowisko podlega ochronie prawnej.

2. Ze względu na pobieżność przeprowadzonych na obszarze objętym planem badań archeologicznych, nie wyklucza się występowania na tym terenie większej liczby stanowisk oraz istnienia na północnym stoku Góry Jesionowej szczątków żołnierzy niemieckich z okresu II wojny światowej, pogrzebanych w transzejach.

3. Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Wójta Gminy Szypliszki.

4. Na obszarze objętym planem, na terenie oznaczonym symbolem 1UT, znajduje się budynek pochodzący z lat 1931 - 1932, pełniący w przeszłości funkcję ośrodka szkoleń lotniczych Ligi Obrony Przeciwlotniczej i Przeciwgazowej, adaptowany po wojnie na cele ośrodka wypoczynkowego; ze względu na zachowanie wielu elementów pierwotnej architektury oraz jego przeszłość i walory architektoniczno - krajobrazowe, posiada wartość kulturową i włączony jest do ewidencji zabytków nieruchomości.

5. Plan ustala dla powyższego obiektu objęcie go ochroną, jako przykład architektury użyteczności publicznej z lat 30. XX w.; wszelkie prace przy budynku należy konsultować z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

## **ROZDZIAŁ 6**

### **Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 40.1. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których zalicza się przestrzenie ulic, parkingów, placów, tereny imprez masowych, sportów i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 5UT, 9UT, 10UT, 11US, 12US, 13US, 14US, 24KD1/2, 25KD1/2, 26KD1/2, 28KDW1/2, 20KP, 21KP, 22KP, 23KP, 29KX, 30KX, 31KX:

- 1) nakaz zapewnienia ładu przestrzennego, bezpieczeństwa, czystości i odpowiednich warunków sanitarnych;
- 2) zakaz wykonywania ogrodzeń innych niż ustalone zapisami niniejszego planu;

- 3) nakaz nadania cech lokalnych nie tylko obiektom, ale również różnym elementom i znakom informacyjnym, jak szyldy, tablice informacyjne, numery administracyjne posesji, itp. jeśli nie jest to sprzeczne z przepisami szczególnymi;
- 4) stosowanie do oświetlania terenów wymienionych w ust.1 latarni i innych elementów oświetleniowych o formach dostosowanych do charakteru otaczającej zabudowy i środowiska.

## **ROZDZIAŁ 7**

### **Ustalenia w zakresie obsługi przez infrastrukturę techniczną**

**§ 41.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych przewiduje się ze studni wierconych lub projektowanego wodociągu wiejskiego, przyłączonego do wodociągu gminnego we wsi Leszczewek;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągu wiejskiego dla potrzeb obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów naśnieżania zimowego stoków narciarskich przewiduje się poprzez okresowy pobór wody z jeziora Szelment Wielki.

**§ 42.** Ustala się następujące zasady usuwania ścieków:

- 1) nakazuje się uporządkowanie gospodarki wodno - ściekowej w formie zorganizowanej poprzez realizację gminnego systemu kanalizacji sanitarnej na terenie opracowania i odprowadzeniu ścieków kolektorem do oczyszczalni gminnej;
- 2) do czasu realizacji gminnego systemu kanalizacji sanitarnej na terenie opracowania dopuszcza się lokalne oczyszczalnie ścieków z odprowadzeniem ścieków do gruntu, jeśli pozwolą na to warunki gruntowo - wodne lub gromadzenie ścieków w zbiornikach szczelnych i ich wywóz do gminnej oczyszczalni w Jeleniewie;
- 3) dopuszcza się realizację podziemnych urządzeń instalacji sanitarnych takich jak kanały, studzienki, drenaż rozsączający itp. na całym obszarze opracowania, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 4) zakazuje się odprowadzania nawet oczyszczonych ścieków do jeziora Szelment Wielki;
- 5) kanały sanitarne, jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

**§ 43.** Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:

- 1) wody opadowe z terenów budowlanych należy odprowadzać powierzchniowo lub lokalną kanalizacją deszczową do istniejących urządzeń melioracyjnych lub naturalnych wód powierzchniowych, lub zagospodarować w obrębie działki inwestora;
- 2) wody deszczowe odprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi powinny spełniać wymagania przepisów szczególnych;
- 3) wody opadowe z terenów komunikacyjnych odprowadzać do gruntu lub wód powierzchniowych przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych.

**§ 44.** Ustala się następujące zasady usuwania odpadów:

- 1) zasady usuwania odpadów określa gminny plan gospodarki odpadami, sporządzony na podstawie przepisów ustawy o odpadach;
- 2) na każdej działce należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektu;
- 3) tymczasowe gromadzenie i usuwanie odpadów stałych należy zorganizować na warunkach określonych przez władze gminy;
- 4) odpady komunalne z terenu opracowania należy wywozić na wysypisko wskazane przez władze gminy.

**§ 45.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ogrzewanie planuje się w oparciu o własne, indywidualne źródła ciepła, spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła opalane olejem lub gazem.

**§ 46.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) należy przewidzieć miejsce w pasie drogowym - w chodniku lub pasie zieleni – na lokalizację sieci gazowej w perspektywie gazyfikacji obszaru objętego niniejszym planem;
- 2) należy zapewnić dla każdej z działek budowlanych możliwość przyłączenia działki, lub bezpośrednio budynku do sieci gazowej.

**§ 47.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną terenu wymagać będzie zrealizowania następujących inwestycji:
  - a) budowy odpowiedniej ilości stacji transformatorowych SN/nn (20/0,4 kV),
  - b) budowy kablowych linii średniego napięcia nn-0,4kV w niezbędnym zakresie,
  - c) budowy sieci oświetleniowych;
- 2) projektowane stacje transformatorowe należy lokalizować na terenach publicznych wymienionych w § 55; dokładna lokalizacja, ilość i typ stacji wynikną z potrzeb odbiorców; powyższe warunki należy uwzględnić w projektach zagospodarowania terenu inwestycji; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach prywatnych za zgodą właściciela, na wydzielonych działkach o powierzchni dostosowanej do wymogów budowlanych;
- 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 należy zasilić zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci elektroenergetycznej;
- 5) dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną należy stosować zasilanie rezerwowe;
- 6) wszystkie linie energetyczne realizować na warunkach administratora sieci;
- 7) adaptuje się istniejącą stację transformatorową, linię napowietrzną SN 20 kV i linie niskiego napięcia;
- 8) należy ograniczyć do minimum konieczność przebudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych;

- 9) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami na warunkach administratora sieci.

**§ 48.** Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) przy opracowywaniu projektów inwestycji należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i naziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- 2) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem po terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne i po terenach zieleni;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

**§ 49.** Ustala się następujące zasady ogólne dotyczące systemu zaopatrzenia w media:

- 1) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 2) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratorów sieci;
- 3) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymanie ich w należytym stanie techniczno - użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 5) 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;
- 6) projektowane na obszarze objętym planem sieci infrastruktury technicznej są celami publicznymi.

**§ 50.** Ustala się następujące zasady skomunikowania terenu:

- 1) teren objęty opracowaniem skomunikowany będzie poprzez:
  - a) istniejącą publiczną drogę gminną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 25KD1/2,
  - b) publiczne drogi gminne, oznaczone na rysunku planu symbolami 24KD1/2, 26KD1/2,
  - c) projektowany układ dróg wewnętrznych, na który składają się drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 27KDW1/2, 28KDW1/2,
  - d) projektowane ścieżki rowerowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 29KX, 30KX, 31KX;
- 2) wszystkie projektowane i istniejące ciągi komunikacyjne oraz parkingi powinny posiadać nawierzchnię utwardzoną.

## **ROZDZIAŁ 8**

### **Ustalenia w zakresie obrony cywilnej**

**§ 51.** Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 września 1993 r. w sprawie obrony cywilnej, działalność planistyczną w zakresie obrony cywilnej wykonują w czasie pokoju wszystkie organy, jednostki organizacyjne, instytucje i podmioty gospodarcze, na których spoczywa obowiązek przygotowania budowli ochronnych dla ludności.

**§ 52.1.** Wszystkie obiekty budowlane usługowe, przeznaczone do pobytu stałego, zamieszkiwania lub pracy dla więcej niż 50 osób, winne mieć opracowany projekt ukryć ochronnych w ciągu 5 lat od daty oddania obiektu do użytku.

2. Projekt ukryć ochronnych przechowuje właściciel obiektu oraz Wójt Gminy Szypliszki.

**§ 53.1.** Projekty, o których mowa w § 45 ust. 1, podlegają uzgodnieniu z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku, który na wniosek inwestora określi szczegółowe wymagania, stosownie do projektowanego obiektu budowlanego.

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

3. Oświetlenie zewnętrzne dróg i budynków przystosować do wygaszenia.

## **ROZDZIAŁ 9**

### **Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej**

**§ 54.** Ustala się następujące ogólne wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej, wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych:

- 1) projektowaną zabudowę należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe;
- 4) projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej.

## **ROZDZIAŁ 10**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 55.** Tereny określone symbolami: 24KD1/2, 25KD1/2, 26KD1/2, 29KX, 30KX, 31KX, 5UT, 9UT, 10UT, 11US, 12US, 13US, 14US, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20KP, 21KP, 23KP przeznaczone są na cele publiczne.

**§ 56.** Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości lub ich części zlokalizowanych na wszystkich terenach, korzystanie z nich bez istotnych ograniczeń w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remontowanie, modernizowanie i przebudowę stanu istniejącego, doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej; zmiany w wyniku tych

przedsięwzięć nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia terenu oraz naruszać ustaleń ochrony konserwatorskiej.

**§ 57.** Tereny przeznaczone pod zabudowę oraz wewnętrzne drogi obsługujące i urządzenia związane z komunikacją, należy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem użytkować w sposób dotychczasowy.

**§ 58.** W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Szelment gmina Szypliszki uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/201/06 Rady Gminy Szypliszki z dnia 23 maja 2006 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 181 z dnia 10 lipca 2006 r., poz. 1688, zmienionego uchwałami Rady Gminy Szypliszki: Nr XXXI/216/06 z dnia 24 sierpnia 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 234 z dnia 25 września 2006 r., poz. 2289 oraz Nr XVI/122/08 z dnia 5 sierpnia 2008 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 211 z dnia 4 września 2008 r., poz. 2136.

**§ 59.** Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości położonych na terenie objętym niniejszym planem, w wysokości 10 %.

**§ 60.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szypliszki.

**§ 61.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

## **ZAŁĄCZNIKI**

### **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

#### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZYPLISZKI W OBRĘBIE SZELMENT**

### **ZAŁĄCZNIK Nr 2**

**Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania części obrębu Szelment, gmina Szypliszki**

### **ZAŁĄCZNIK Nr 3**

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego części obrębu Szelment, gmina Szypliszki 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 2012 r. poz. 647) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi gminy Szypliszki.