



mgr inż. arch.

JOLANTA T. NIEMIEC - GÓRNIK

nr regon 790186205

NIP 844-100-76-04

nr konta PBK SA o/Suwałki
11101532-27645-2700-1-61

16 -400 Suwałki, Pl. Piłsudskiego 1

tel/fax (0-87) 5651922

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

części wsi Becejły w gminie Szypliszki

Zleceńodawca: Zarząd Gminy w Szypliszkach

Uchwała Rady Gminy w Szypliszkach Nr *XXI/106*/2000 z dnia 29 września 2000 r.

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego
z dnia *16.11.* 2000 r. Nr *28*, poz. *433*.



opracowanie:

- mgr inż. arch. JOLANTA NIEMIEC - GÓRNIK
upr. bud. nr SUW 38/84

- planowanie przestrzenne
upr. plan. 1252/91

mgr inż. arch.
JOLANTA NIEMIEC - GÓRNIK
uprawniona do projektowania
bez ograniczeń w specjalnościach:
architektura SUW 38/84
planowanie przestrzenne 1252/91

Suwałki, 2000 r.

UCHWAŁA nr XXI/106/2000
RADY GMINY w SZYPLISZKACH
z dnia 29 września 2000 r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi BECEJŁY w Gminie Szypliszki

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr13 poz.74, Nr58 poz.261, Nr106, poz.496, Nr132 poz.662 ; z 1997r. Nr9 poz.43, Nr106 poz.679, Nr107 poz.686, Nr113 poz.734, Nr123 poz.775 ; z 1998r. Nr155 poz.1014, Nr162 poz.1126),
art.26 i art.10 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr15 poz.139 - jednolity tekst, z późniejszymi zmianami Dz.U. z 1999r. Nr 41 poz.412, Nr 111 poz.1279)
art.7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1997r. Nr16 poz.78 ; z 1997r. Nr60 poz.370) - Rada Gminy w Szypliszkach uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi BECEJŁY położonej w Gminie Szypliszki, obejmujący obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. Niniejszy plan obejmuje obszar o powierzchni 0,7755 ha, położony w pobliżu jeziora Ingiel, w sąsiedztwie terenów budowlanych, rolniczych i leśnych.

§ 2.

Przeznacza się na cele nierolnicze **0,6667 ha** gruntów rolnych stnowiących części działek o numerach geodezyjnych: 35/14, 36/14, 36/15, 36/16, w tym

1/ 0,0529 ha gleb pochodzenia organicznego łąk trwałych klasy LV - na podstawie zgody wyrażonej przez Wojewodę Podlaskiego decyzją nr GKN.VI.77111-104/00 z dnia 28.03.2000 r.

2/ 0,1464 ha gruntów ornych klasy RV,

3/ 0,4674 ha łąk trwałych klasy LV.

§ 3.

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

1/ przeznaczenie terenów rolnych na potrzeby budownictwa letniskowego wraz obsługującą komunikacją,

2/ ustalenie zasad zagospodarowania terenów.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są :

1/ tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**

2/ tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem **KW**

3/ tereny urządzeń technicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**

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

3. 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 dalszych przepisach.

§ 5.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1/ granice terenu objętego planem;
- 2/ linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - ściśle określone;
- 3/ linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - orientacyjne;
- 4/ linie rozgraniczające tereny o tych samych funkcjach i zasadach zagospodarowania - orientacyjne;
- 5/ obowiązująca linia zabudowy;
- 6/ nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 6.

Przebieg linii rozgraniczającej orientacyjnej może być zmieniony lub uściślony w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym, zgodnym z ideą planu, przedłożonym przez inwestora na etapie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi , o których mowa w par 4. ust.1, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących:

- 1/ ochrony środowiska, których mowa w rozdziale 2;
- 2/ infrastruktury technicznej, o których mowa w rozdziale 3;
- 3/ terenów wyróżnionych w planie ,których mowa w rozdziale 4;
- 4/ przepisów szczególnych i odrębnych.

2. Decyzja administracyjna o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu winna określać program obiektu, sformułowany w oparciu o wniosek inwestora i ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszych przepisach.

§ 8.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1/ **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1. uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2/ **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Szypliszkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3/ **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art.104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
- 4/ **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 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,
- 6/ **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe ,

- 7/ **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowym, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8/ **liniach rozgraniczających ściśle określonych** - należy przez to rozumieć, iż granica obszaru została ściśle określona, przez podanie charakterystycznych parametrów i nie może ulec korekcie bez zmiany niniejszego planu,
- 9/ **liniach rozgraniczających orientacyjnych** - należy przez to rozumieć zgodę na wzajemne przenikanie się sposobów użytkowania terenów (funkcji), a tym samym korygowania ich przebiegu w zależności od zastosowanych rozwiązań technicznych,
- 10/ **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której należy usytuować ścianę frontową budynku lub jej wysunięty fragment z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
- 11/ **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku, takie jak: przedsionki, podesty, tarasy, balkony, schody wyrównawcze, pochylnie itp.
- 12/ **tradycyjnej formie ogrodzenia** - należy przez to rozumieć ogrodzenie wykonane całkowicie z drewna, (bez cokołu), w formie poziomych żerdzi na słupkach, z ewentualnie pionowo nabijanymi deskami,
- 13/ **rozwiązania ekologiczne** - należy przez to rozumieć rozwiązanie nie szkodliwe dla środowiska przyrodniczego, będące zgodne z przepisami prawa i normami w tym zakresie,
- 14/ **odpadach komunalnych** - należy przez to rozumieć, ścieki pochodzące z ubikacji, łazienki i kuchni oraz odpady stałe (śmieci),
- 15/ **przydomowej oczyszczalni ścieków** - należy przez to rozumieć zespół urządzeń technicznych, służących do biologicznego oczyszczania ścieków bytowo - gospodarczych, pochodzących z jednego budynku, użytkowanego maksymalnie przez 8 osób, z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu; w zależności od przyjętego rozwiązania technicznego oczyszczalnia ta wraz z urządzeniami towarzyszącymi wymaga terenu o powierzchni od 100 m² do 200 m²,
- 16/ **odpowiednich warunkach geologicznych i hydrogeologicznych** - - należy przez to rozumieć podłoże zbudowane z piasków i żwirów lub z piasków gliniastych, z poziomem zwierciadła wód gruntowych nie płycej niż 1,5 m od miejsca wprowadzenia ścieków, potwierdzone w odpowiedniej lokalizacji przez badania geologiczne.

ROZDZIAŁ 2. USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 9.

- Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska a w szczególności ochrony krajobrazu poprzez:
- 1/ zakaz powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
 - 2/ przestrzeganie wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie;
 - 3/ zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
 - 4/ zakaz prowadzenie wszelkich hodowli zwierząt domowych i ptactwa domowego;
 - 5/ nakaz realizacji budowli służących gromadzeniu i usuwaniu odpadów komunalnych, stosując tylko rozwiązania ekologiczne;
 - 6/ nakaz gromadzenia odpadów stałych tylko w wyznaczonych miejscach.

ROZDZIAŁ 3. USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 10.

1. **Zaopatrzenie w wodę** przewiduje się z własnych ujęć wodnych.
2. Docelowo przewiduje się podłączenie zespołu domów do wodociągu wiejskiego.
3. Ujęcia wód podziemnych o poborze wody przekraczającym $0,5 \text{ m}^3/\text{dobę}$ lub wydajności eksploatacyjnej przekraczającej $0,5 \text{ m}^3/\text{godzinę}$, wymagają uzyskania pozwolenia wodno - prawnego właściwych organów.

§ 11.

Ustala się następujące zasady usuwania odpadów komunalnych:

1. Usuwanie ścieków sanitarnych:

- 1/ należy stosować tylko szczelne, najlepiej atestowane zbiorniki ścieków, umieszczone pod ziemią, opróżniane okresowo przez wozy asenizacyjne, wywożące ich zawartość do oczyszczalni ścieków w Szypliszkach.
- 2/ należy stosować przydomowe oczyszczalnie ścieków we wszystkich lokalizacjach, gdzie występują odpowiednie warunki geologiczne i hydrogeologiczne a powierzchnia i kształt działki inwestora umożliwiają zachowanie przepisowych odległości między budynkami, studniami urządzeniami oczyszczalni;
- 3/ docelowo nie wyklucza się uporządkowania gospodarki wodno - ściekowej w formie zorganizowanej, przez realizację systemu kanalizacji sanitarnej i lokalnej oczyszczalni ścieków.

2. **Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych**, należy organizować na warunkach określonych przez władze gminne.

§ 12.

Odprowadzenie wód opadowych ustala się powierzchniowe, zgodne z naturalnym spadkiem terenu.

§ 13.

Ogrzewanie planuje się w oparciu o własne, indywidualne kotłownie na paliwo ekologiczne oraz wkłady kominkowe opalane drewnem.

§ 14.

Zaopatrzenie w energię elektryczną.

W celu doprowadzenia energii do miejsca odbioru należy wykonać odgałęzienie od istniejącej w pobliżu linii napowietrznej 20 kV oraz wybudować w obszarze **5E** słupową, typową stację transformatorową 20/04 kV, z transformatorem dostosowanym do potrzeb odbiorców. Urządzenia zasilające zespół zabudowy letniskowej zrealizuje Zakład Energetyczny Białystok. Rozprowadzenie energii po stronie urządzeń niskiego napięcia odbywać się będzie liniami kablowymi nn 0,4 kV, prowadzonych w pasach drogowych **1KW** i **2K**. Złącza kablowe należy ustawiać na granicach działek sąsiadujących, z dostępem do obsługującej drogi.

Zaslanie rezerwowe nie jest wymagane.

Zakres budowy urządzeń do zasilania w energię elektryczną zostanie określony w warunkach o przyłączenie na pisemny wniosek Inwestora.

§ 15.

1. Zespół działek budowlanych zlokalizowany jest przy drodze gminnej, prowadzącej do centrum wsi Becejły, wymagającej poszerzenia pasa drogowego i urządzenia.
2. **Dojazd do działek budowlanych** zapewnia się przez wyznaczone w niniejszym planie drogi wewnętrzne.

ROZDZIAŁ 4.
USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 16.

1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi wewnętrznej o szerokości minimum 8,0 m, z poszerzeniem na plac manewrowy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KW**

2. Szerokość pasa drogowego umożliwia realizację:

- 1/ utwardzonej jezdni o szerokości 5,0 m;
- 2/ utwardzonego placu do nawracania;
- 3/ jednostronnego chodnika o szerokości 1,5 m ;
- 4/ trawiastych poboczy;
- 5/ kablowych przyłączy energetycznych niskiego napięcia;
- 6/ docelowych sieci wodnokanalizacyjnych.

§ 17.

1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas ciągu pieszo - jezdnego o szerokości minimum 5,0 m, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 K**

2. Szerokość pasa komunikacyjnego umożliwia realizację:

- 1/ zwirowego ciągu pieszo - jezdnego o szerokości 5,0 m, prowadzącego do istniejących budynków letniskowych ;
- 2/ kablowych przyłączy energetycznych do istniejących budynków letniskowych;
- 3/ docelowych sieci wodnokanalizacyjnych do istniejących budynków letniskowych.

§ 18.

1. Ustala się tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolami **3 ML, 4 ML**

2. Na obszarach 3 ML i 4 ML ustala się przeznaczenie podstawowe pod budynki związane z indywidualnym wypoczynkiem letnim lub całorocznym.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, ustala się możliwość wykorzystania budynków całorocznych do celów mieszkalnych, pod warunkiem spenienia wymogów użytkowych oraz przepisów i norm budowlanych dla budynków mieszkalnych. Właściciel może ubiegać się o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego.

4. Zasadę podziału obszaru 3 ML na działki budowlane obrazuje rysunek planu. Obszar może być wykorzystany na wydzielenie maksymalnie 6 samodzielnych działek budowlanych o powierzchni minimum 600 m² o szerokości minimum 18 m.

5. Zasadę podziału obszaru 4 ML na działki budowlane obrazuje rysunek planu. Obszar może być wykorzystany na:

- 1/ polepszenie funkcjonalności zabudowanej działki letniskowej o numerze geodezyjnym 110;
- 2/ wydzielenie maksymalnie 2 samodzielnych działek budowlanych o powierzchni minimum 450 m² o szerokości minimum 17 m.

6. Ustala się następujące linie zabudowy w obszarach 3 ML i 4 ML:

- 1/ obowiązującą linię zabudowy w odległości minimum 6, 0 m od linii rozgraniczających drogi 1 KW, według zasady pokazanej na rysunku planu;
- 2/ obowiązującą linię zabudowy w odległości 5, 0 m od linii rozgraniczającej drogi 2 KW;
- 3/ nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogę gminną w odległości 8 m;
- 4/ nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej obszar 5 E w odległości 8 m.

7. Budynki projektowane na działkach budowlanych winne spełniać następujące wymagania:

- 1/ Należy stosować zasadę, aby na działce o powierzchni do 1000 m² lokalizować tylko jeden budynek zawierający funkcje niezbędne do realizacji indywidualnych potrzeb wypoczynkowych z zakresu wymienionego poniżej:
 - a/ mieszkalna (w tym również pomieszczenia higieniczno - sanitarne, zadaszenia, tarasy);
 - b/ gospodarczo - magazynowa (tym również zadaszenia);
 - c/ garażowa (w tym również przechowywanie sprzętu wodnego i sportowego).
- 2/ Wszystkie budynki, w tym również wiaty i budynki pomocnicze muszą mieć formę nawiązującą do tradycyjnych wiejskich zabudowań, a w szczególności:
 - a/ wysokość budynków ograniczona do 2 kondygnacji (parter z ewentualnym użytkowym poddaszem);
 - b/ posiadać wysoki dach o kącie nachylenia głównych połaci w granicach 40° - 45° , pokryty dachówką ceramiczną lub jej imitacją w kolorze ceglasto czerwonym;
 - c/ poziom posadowienia parteru należy przewidywać nie wyżej niż 60 cm nad najniżej położonym punktem terenu wokół budynku;
 - d/ posiadać charakterystyczne detale architektoniczne np. ganek drewniany, profilowany okap, szalownie ścian i szczytów budynku deskami , proporcje okien i ich podziały itp.;
 - e/ pożądana technologia budowlana - konstrukcja i wykończenie ścian zewnętrznych drewniane;
 - f/ nie wyklucza się stosowania technologii murowanej, pod warunkiem uzupełnienia wystroju elewacji elementami drewnianymi np. ganek, konstrukcja zadaszeń i podcieni, balustrady itp.;
 - g/ stosować kolorystykę elewacji w gamie zgaszonych kolorów naturalnych, unikając czystej bieli w dużych płaszczyznach i ostrych kontrastów;
 - g/ architektura obiektu nie może powodować w krajobrazie silnie eksponowanych dominant.
- 3/ Zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych.

8. Mała architektura na terenach budowlanych winna spełniać wymagania:

- 1/ Altany ogrodowe winne mieć ażurową konstrukcję, a ich powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 10 m² ;
- 2/ Ogrodzenia o tradycyjnych formach wysokości 120 cm, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań w części frontowej. Zaleca się stosowanie żywopłotów oraz trejaży i pergoli o wysokości do 220 cm ;
- 3/ Sztuczne ciekły i oczka wodne o głębokości do 60 cm i powierzchni do 20 m² .

9. Inwestor ma obowiązek powiadomić Wojewódzki Oddział Ochrony Zabytków w Białymstoku o zamiarze rozpoczęcia robót ziemnych 2 tygodnie wcześniej, celem podjęcia nadzoru archeologicznego.

§ 19.

1. Ustala się teren urządzeń technicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 5 E
2. Na obszarze 5 E ustala się przeznaczenie podstawowe, jedynie dopuszczalne pod słupową stację transformatorową 20/0,4 kV
3. Część przyziemną słupów linii energetycznej należy lokalizować co najmniej 5 m od linii rozgraniczających drogi. Odległości od działki budowlanej nie ogranicza się.

ROZDZIAŁ 5. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20.

W stosunku do terenu objętego niniejszym planem, traci moc uchwała Rady Gminy w Szypliszkach nr nr XVIII/55/92 z dnia 17 września 1992r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GMINY SZYPLISZKI (Dz.Urz.Woj. Suwalskiego Nr 51,poz.334 z dnia 28.10.1992 r.)

§ 21.

Zgodnie z art.10 ust.3, w związku z art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wysokości ...0... %.

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Szypliszki.

§ 23.

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


Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Tadeusz Kotnarowski