



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

WIOSKI LETNISKOWEJ

FORNETKA – Gmina Szypliszki

UCHWAŁA Nr VIII/60/03 RADY GMINY W SZYPLISZKACH z dnia 24 czerwca 2003 roku


ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego
z dnia *16 lipca*2003r., nr *71*poz. *1448*



Zlecniodawca: ZARZĄD GMINY SZYPLISZKI

Autor opracowania:

mgr inż.arch. JOLANTA NIEMIEC - GÓRNIK -


planowanie przestrzenne
upr.plan. nr 1252/91
zaświadczenie OIU WA 143

Suwałki, czerwiec 2003r.

UCHWAŁA Nr VIII/60/03
RADY GMINY W SZYPLISZKACH
z dnia 24 czerwca 2003 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WIOSKI LETNISKOWEJ w Fonetce

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806), art.26 i art.10 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz.412, Nr 111, poz.1279; z 2000r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157, Nr120, poz.1268; z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002r. Nr 25, poz.253, Nr 113, poz.984, Nr 130, poz.1112) oraz art.7 ust.1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995r. Nr 16, poz. 78; z 1997r. Nr 60, poz.370, Nr 80, poz.505, Nr 160, poz.1079; z 1998r. Nr 106, poz.668; z 2000r. Nr 12, poz.1366, Nr 120, poz.1268; z 2001r. Nr 81, poz.875, Nr 100, poz.1085, Nr 113, poz. 984) – **uchwała się co następuje:**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WIOSKI LETNISKOWEJ „NAD SZELMENTEM” w Fonetce, obejmujący obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. Niniejszy plan obejmuje obszar o powierzchni **7,85 ha**, położony nad jeziorem Szelment Mały, w sąsiedztwie terenów rolniczych.

§ 2. Przeznacza się na cele nierolnicze 6,50 ha gruntów rolnych obejmujących działki lub ich części o numerach geodezyjnych 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 24/8, 24/10, 24/11, 24/12, 24/13, 24/14, 24/15, 24/16, 24/17, 24/18, 24/19, 24/20, 24/21, w tym 6,50 ha gruntów rolnych pochodzenia nieorganicznego o następującej strukturze:

- 1) R IVa - 0,02 ha;
- 2) R IVb - 0,30 ha;
- 3) R V - 2,11 ha;
- 4) R VI - 2,10 ha;
- 5) Ł V - 1,97 ha.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) przeznaczenie terenów rolnych na potrzeby budownictwa letniskowego wraz z obsługującą komunikacją;
- 2) ustalenie zasad zagospodarowania terenów, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 4.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy lotniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML;
- 2) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 3) tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KW;
- 4) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem K;
- 5) tereny urządzeń technicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem TE;
- 6) tereny usług sportowych, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 7) tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZR;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 9) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem Ls;
- 10) tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem W.

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) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefa ochronna jeziora Szelment Mały;
- 7) wymiarowanie.

§ 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. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 4. ust. 1, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 8. Ilekroć w niniejszej uchwale 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 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 linię umożliwiającą 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) **rozwiązaniu ekologicznym** - 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;
- 17) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej (lub obszaru), która pozostaje niezabudowana, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdż

- pieszych, pokryta trwałą roślinnością np. zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe;
- 18) **zabudowie mieszkalno - pensjonatowej** – należy przez to rozumieć obiekty mieszkalne posiadające nie więcej niż 12 pokoi do wynajęcia, świadczące dla swoich klientów całodzielne wyżywienie;
 - 19) **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć zielen ukształtowaną nieregularnie, z gatunków występujących naturalnie w strefie brzegowej jeziora Szelmęt Mały;
 - 20) **małej architektury** – należy przez to rozumieć urządzenia służące rekreacji i utrzymaniu porządku takie jak: ławki, murki, śmietniki, punkty poboru wody, tablice informacyjne, deszczochrony, ogrodzenia, place zabaw dla dzieci, oczka wodne, trejaże, pergole, grille itp.

Rozdział 2

USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 9.1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez 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 poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

2. Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakazuje się działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko przyrodnicze w aspekcie dopuszczalnych norm;
- 3) zakazuje się stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 4) zakazuje się realizacji kotłowni na węgiel;
- 5) ustala się dla całego obszaru objętego planem, dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku, a w godzinach 6⁰⁰ – 22⁰⁰ (pora dnia) w wysokości 45 dB, a w godzinach 22⁰⁰ – 6⁰⁰ (pora nocy) w wysokości 40 dB;
- 6) zakazuje się zrzutu do gruntu nieoczyszczonych ścieków sanitarnych;
- 7) zakazuje się gromadzenia i składowania wszelkich odpadów;
- 8) ustala się zachowanie ciągu ekologicznego wzdłuż jeziora i włączenie go w system sąsiadujących terenów;
- 9) nakazuje się rozwiązanie gospodarki wodno – ściekowej w sposób nieszkodliwy dla środowiska;
- 10) zakazuje się zrzutu do wód powierzchniowych nieczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (ulice, parkingi, place).

3. W celu ochrony krajobrazu ustala się:

- 1) należy przestrzegać ustaleń planu dotyczących strefy ochronnej jeziora Szelmęt Mały;
- 2) wyklucza się zabudowę terenów położonych w strefie ochronnej jeziora, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) należy przestrzegać wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie;

- 4) zakazuje się powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 5) ogranicza się wysokość planowanej zabudowy;
- 6) ogranicza się intensywność planowanej zabudowy z zaleceniem jej obniżenia;
- 7) zakazuje się stosowania napowietrznych linii energetycznych niskiego napięcia;
- 8) wprowadza się kompleksy zieleni rekreacyjnej z zakazem zabudowy.

4. Ustala się strefę ochronną jeziora Szelment Mały szerokości minimum 100 m , wyznaczoną na rysunku planu, w której zabrania się:

- 1) wznoszenia wszelkich trwałych obiektów budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) wycięcia zadrzewień, poza przypadkami uzasadnionymi względami sanitarnymi, estetycznymi lub bezpieczeństwa publicznego;
- 3) stosowania chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności oraz środków chwastobójczych;
- 4) niszczenia linii brzegowej;
- 5) wykonywania wszelkich prac ziemnych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) prowadzenia działalności gospodarczej, wpływającej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację walorów krajobrazowych;
- 7) grodu nieruchomości przyległych do jeziora w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

Rozdział 3.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 10. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z własnych ujęć wodnych;
- 2) Ujęcia wód podziemnych służące zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego należy realizować zgodnie z przepisami prawa geologicznego i wodnego.

§ 11. Ustala się następujące zasady usuwania ścieków sanitarnych:

- 1) Czasowo, dla zabudowy rozproszonej należy stosować indywidualne tylko szczelne, najlepiej atestowane zbiorniki ścieków, umieszczone pod ziemią, opróżniane okresowo przez wozy asenizacyjne, wywożące ich zawartość do oczyszczalni ścieków w Szypliszkach;
- 2) Zbiorniki ścieków o pojemności nie przekraczającej 5 m³ należy lokalizować parami przy granicy sąsiadujących działek lub przewidywać wspólne dla dwóch domów o pojemności do 10 m³;
- 3) Zbiorniki o pojemności do 10 m³ należy lokalizować według schematu na rysunku planu, z uwzględnieniem wymagań przepisów budowlanych.
- 4) Lokalizacja zbiorników o pojemności większej niż 10 m³ winna spełniać wymogi przepisów budowlanych;
- 5) Ustala się obowiązek uzyskania przez Inwestora decyzji o pozwoleniu na użytkowanie zbiorników ścieków;

- 6) Stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków uzależnia się od występowania odpowiednich warunków geologicznych i hydrogeologicznych, a powierzchnia i kształt działki Inwestora umożliwiają zachowanie przepisowych odległości między budynkami, studniami, urządzeniami oczyszczalni;
- 7) Docelowo należy uporządkować gospodarkę wodno - ściekową w formie zorganizowanej, przez systemy gminne.

§ 12.1. Zasady usuwania odpadów określa gminny plan gospodarki odpadami sporządzony na podstawie przepisów ustawy o odpadach.

2. Na każdej działce budowlanej należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektu.

§ 13.1. Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni ciągów komunikacyjnych przewiduje się powierzchniowo.

2. Wody opadowe z terenów działek budowlanych należy odprowadzić powierzchniowo i zagospodarować w obrębie działki inwestora.

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

§ 15.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych planuje się w oparciu o istniejącą poza obszarem opracowania słupową stację transformatorową, zasilaną istniejącą linią średniego napięcia SN 15 kV.

2. Docelowe zapotrzebowanie na energię elektryczną wymaga budowy:

- 1) napowietrznej linii zasilającej średniego napięcia SN-15 kV z istniejącej sieci średniego napięcia;
- 2) stacji transformatorowych o mocy dostosowanych do potrzeb odbiorców zlokalizowanych w obszarach 21TE, 22TE.

3. Przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń energetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi, za zgodą właścicieli terenów.

4. Urządzenia zasilające obiekt zrealizuje Zakład Energetyczny Białystok, Rejon Energetyczny Suwałki, na wniosek inwestora. Zakres budowy urządzeń do zasilania w energię elektryczną zostanie określony w umowie z inwestorem.

5. Rozprowadzenie energii po stronie urządzeń niskiego napięcia odbywać się będzie liniami kablowymi nn 0,4 kV.

6. Złącza kablowe do zasilania poszczególnych odbiorców należy ustawiać na granicach działek sąsiadujących z dostępem z obsługującej drogi.

7. Słupy linii SN należy lokalizować poza pasami drogowymi i terenami budowlanymi ML.

8. Dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych, wynikających z potrzeb zasilania terenów budowlanych, na obszarach ZR, z dostępem z ciągu komunikacyjnego.

§ 16.1. Łączność komunikacyjną wioski letniskowej zapewnia droga powiatowa Jałowo – Fonetka – Dębniak i planowana publiczna droga dojazdowa, przebiegająca śladem istniejącej drogi gospodarczej o parametrach określonych w § 18.

2. Obsługę terenów budowlanych zapewnia się przez planowany układ dróg dojazdowych IKD i wewnętrznych 2KW.

3. Potrzeby w zakresie parkowania samochodów należy zabezpieczyć na działkach budowlanych.

§ 17.1. Łączność telefoniczna jest możliwa na warunkach operatora sieci, na pisemny wniosek inwestora, poprzez rozudowę istniejącej sieci.

2. Sieci telekomunikacyjne przewiduje się jako linie podziemne głównie w pasie drogi IKD oraz w pasach dróg wewnętrznych. Dopuszcza się przeprowadzenie sieci telekomunikacyjnych przez tereny budowlane za zgodą właścicieli.

3. Dostęp do usług operatora sieci telekomunikacyjnej, dla nowych odbiorców przewiduje się poprzez podziemne przyłącza kablowe ze studni kablowych lub słupków rozdzielczych.

4. Zakazuje się lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 18.1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej o szerokości nie mniejszej niż 10,0m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **IKD**.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie D - dojazdowej. Ulica przeznaczona jest do bezpośredniej obsługi terenów przyległych.

3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) jezdnię szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) jednostronny chodnik szerokości 1,5 m;
- 3) rowy odwadniające;
- 4) skarpy i nasypy niezbędne do uzyskania odpowiednich parametrów technicznych nawierzchni;
- 5) trawiaste pobocza;
- 6) uzbrojenie techniczne.

4. W liniach rozgraniczających realizować ogrodzenia o tradycyjnej formie wysokości do 1,5m.

§ 19.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KW.

2. Szerokość pasa drogowego umożliwia realizację:

- 1) utwardzonej jezdni o szerokości 5,0 m, zakończonej placem manewrowym o wymiarach nie mniejszych niż 18,0 x 30,0 m;
- 2) jednostronnego chodnika o szerokości 1,5 m;
- 3) trawiastych poboczy;
- 4) uzbrojenia technicznego.

3. W liniach rozgraniczających realizować ogrodzenia o tradycyjnej formie, wysokości do 1,5m.

§ 20.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas ciągu pieszo – jezdni o szerokości nie mniejszej 5,0 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 3K.

2. Szerokość pasa komunikacyjnego umożliwia realizację:

- 1) żwirowego ciągu pieszo - jezdni o szerokości 5,0 m;
- 2) żwirowego placu do nawracania;
- 3) uzbrojenia technicznego.

3. W liniach rozgraniczających realizować ogrodzenia o tradycyjnej formie, wysokości do 1,5 m.

§ 21.1. Ustala się tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 1 0ML.

2. Na wyznaczonych obszarach ustala się przeznaczenie podstawowe pod budynki związane z indywidualnym wypoczynkiem letnim lub całorocznym.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkalno - pensjonatowej na działkach, których powierzchnia łącznie z zielenią rekreacyjną ZR jest nie mniejsza niż 3000 m², na zasadach określonych poniżej.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) dojazd przewiduje się z dróg 1KD i 2KW;
- 2) na działce budowlanej utrzymać nie mniej niż 40 % powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) budynki należy lokalizować zachowując ustalone na rysunku planu linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochronnej jeziora pokrywająca się z linią rozgraniczającą jest równoznaczną z nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) na działkach budowlanych zapewnić miejsca parkowania samochodów, stosownie do potrzeb inwestora;

- 6) na działce dopuszczonej do realizacji zabudowy mieszkalno - pensjonatowej, należy przewidywać parking o ilości stanowisk odpowiadającej ilości pokoi do wynajęcia oraz nie mniej niż 3 stanowiska dla obsługi;
- 7) zaleca się lokalizację zabudowy mieszkalno – pensjonatowej w obszarach 6ML i 7ML.

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

- 1) Należy stosować zasadę, aby na nieruchomości o powierzchni do 1000,0 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 (w tym również zadaszenia);
 - c) garażowa (w tym również przechowywanie sprzętu wodnego i sportowego).
- 2) Obiekty mieszkalno – pensjonatowe winne zawierać funkcje niezbędne do świadczenia usług hotelarskich na poziomie zgodnym z przepisami technicznymi, sanitarnymi, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz wymogami funkcjonalnymi dla zakładów hotelarskich.
- 3) Wszystkie budynki, w tym również wiaty i budynki pomocnicze muszą mieć formę nawiązującą do tradycyjnych, regionalnych, 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 ceglastoczerwonym;
 - c) poziom posadowienia parteru należy przewidywać nie wyżej niż 60 cm nad najniższym położonym punktem terenu wokół budynku;
 - d) posiadać charakterystyczne detale architektoniczne, np. ganek drewniany, profilowany okap, szalowanie 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;
 - h) architektura obiektu nie może powodować w krajobrazie silnie eksponowanych dominant.
- 4) Zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem;
- 5) Wielkość obiektów ogranicza się poprzez konieczność utrzymania na działce budowlanej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) W obszarach 6ML i 7ML zaleca się lokalizację obiektów o indywidualnej formie architektonicznej, mającej na celu podkreślenie rangi swego położenia w układzie przestrzennym.

6. Zasadę podziałów obszarów ML na działki budowlane obrazuje rysunek planu. Obszar może być wykorzystany na wydzielenie samodzielnych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m², łącznie z przypisanym terenem zieleni rekreacyjnej ZR lub lasem Ls. Zaleca

się łączenie działek budowlanych pod zagospodarowanie przez jednego inwestora, celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych.

7. Mała architektura winna spełniać wymagania określone dla obszarów ZR.

§ 22.1. Ustala się tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolami 11Ls, 18Ls.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję gospodarczą terenów leśnych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość wykorzystania rekreacyjnego obszaru leśnego.

4. Przewiduje się podziały geodezyjne zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu w powiązaniu z terenami budowlanymi ML.

§ 23.1. Ustala się tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 12ZR, 13ZR, 14ZR, 15ZR, 20ZR.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego wyznaczone obszary winne tworzyć kompleksy wielogatunkowej zieleni, w celu ochrony krajobrazu jeziornego, z jednoczesnym ich wykorzystaniem rekreacyjnym.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) dojazd przewiduje się z dróg dojazdowych i wewnętrznych za pośrednictwem obszarów ML oraz z ciągu pieszo – jezdni 3K;
- 2) teren zagospodarować zielenią niską i wysoką o charakterze naturalnym, stanowiącą nie mniej niż 90 % powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 4) zachować naturalne ukształtowanie terenu;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych potrzebnych do obsługi terenu objętego planem oraz poszczególnych działek budowlanych.

4. Zakazuje się wznoszenia wszelkich obiektów kubaturowych.

5. Ustala się następujące warunki kształtowania małej architektury:

- 1) stosować konstrukcje drewniane, z dopuszczeniem elementów z naturalnego kamienia;
- 2) stosować kolorystykę naturalną w gamie brązów i zgaszonych zieleni;
- 3) powierzchnia zabudowy deszczochronu nie może przekroczyć 10,0 m²;
- 4) wysokość deszczochronu nie może przekroczyć 4,0 m;
- 5) stosować ażurowe ściany deszczochronów, z zaleceniem uprawy przy nich roślin pnących;
- 6) deszczochrony pokrywać gontem lub wiórem;
- 7) stosować tradycyjną formę ogrodzenia o wysokości do 1,5 m, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań w części frontowej. Zaleca się stosowanie żywopłotów. Przy ciągach komunikacyjnych zaleca się cofnięcie bram w ogrodzeniu o 3,0 m, celem polepszenia warunków wjazdu na poszczególne działki;
- 8) sztuczne oczka wodne ogranicza się do powierzchni 20,0 m² i głębokości 0,6 m.

6. Zamiar realizacji obiektów małej architektury podlega zgłoszeniu do właściwego organu w sprawach pozwoleń na budowę.

7. W obszarach ZR zabrania się wydzielania samodzielnych działek bez powiązania z terenami budowlanymi w obszarach ML.

8. Sztuczne oczka wodne można realizować wyłącznie poza strefą ochronną jeziora.

§ 24.1. Ustala się tereny usług sportowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 16US.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcje ochronne obszaru, z jednoczesnym wykorzystaniem go do rekreacji ogólnodostępnej, związanej z wypoczynkiem nad wodą.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja deszczochronu z urządzeniami sanitarnymi o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50,0 m².

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) dojazd przewiduje się za pośrednictwem dróg dojazdowych i wewnętrznych oraz ciągu pieszo – jezdni 3K;
- 2) ustala się obowiązek utrzymania w obszarze 80 % powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zakazuje się realizacji jakichkolwiek miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) realizować małą architekturę;
- 5) realizować urządzenia sanitarne;
- 6) realizować terenowe urządzenia sportowe o nawierzchni naturalnej;
- 7) realizować urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) obowiązują ustalenia dla strefy ochronnej jeziora Szelment Mały.

5. Mała architektura winna spełniać wymagania określone dla obszarów ZR.

6. Ustala się następujące warunki realizacji deszczochronu z urządzeniami sanitarnymi:

- 1) stosować konstrukcje drewniane, trwale połączone z gruntem, z dopuszczeniem elementów z naturalnego kamienia;
- 2) dach wielospadowy, indywidualny;
- 3) stosować kolorystykę naturalną w gamie brązów i zgaszonych zieleni;
- 4) stosować pokrycia gontem lub wiórem.

§ 25.1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem 17R.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję gospodarczą obszaru w formie trwałych użytków zielonych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość wykorzystania rekreacyjnego obszaru w strefie brzegowej.

6. Zamiar realizacji obiektów małej architektury podlega zgłoszeniu do właściwego organu w sprawach pozwoleń na budowę.

7. W obszarach ZR zabrania się wydzielania samodzielnych działek bez powiązania z terenami budowlanymi w obszarach ML.

8. Sztuczne oczka wodne można realizować wyłącznie poza strefą ochronną jeziora.

§ 24.1. Ustala się tereny usług sportowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 16US.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcje ochronne obszaru, z jednoczesnym wykorzystaniem go do rekreacji ogólnodostępnej, związanej z wypoczynkiem nad wodą.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja deszczochronu z urządzeniami sanitarnymi o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50,0 m².

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) dojazd przewiduje się za pośrednictwem dróg dojazdowych i wewnętrznych oraz ciągu pieszo – jezdni 3K;
- 2) ustala się obowiązek utrzymania w obszarze 80 % powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zakazuje się realizacji jakichkolwiek miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) realizować małą architekturę;
- 5) realizować urządzenia sanitarne;
- 6) realizować terenowe urządzenia sportowe o nawierzchni naturalnej;
- 7) realizować urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) obowiązują ustalenia dla strefy ochronnej jeziora Szelment Mały.

5. Mała architektura winna spełniać wymagania określone dla obszarów ZR.

6. Ustala się następujące warunki realizacji deszczochronu z urządzeniami sanitarnymi:

- 1) stosować konstrukcje drewniane, trwale połączone z gruntem, z dopuszczeniem elementów z naturalnego kamienia;
- 2) dach wielospadowy, indywidualny;
- 3) stosować kolorystykę naturalną w gamie brązów i zgaszonych zieleni;
- 4) stosować pokrycia gontem lub wiórem.

§ 25.1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem 17R.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję gospodarczą obszaru w formie trwałych użytków zielonych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość wykorzystania rekreacyjnego obszaru w strefie brzegowej.

§ 26.1. Ustala się strefę przybrzeżną jeziora Szelment Mały, oznaczoną na rysunku planu symbolem 19W.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcje ochronne obszaru.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość urządzenia ogólnodostępnych kąpielisk i pomostów.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia dla strefy ochronnej jeziora Szelment Mały;
- 2) zapewnić możliwość przejścia wzdłuż linii brzegowej;
- 3) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych pomostów pod warunkiem uzyskania stosownych pozwoleń na podstawie przepisów szczególnych.

5. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających dostęp do strefy przybrzeżnej jeziora.

§ 27.1. Ustala się tereny urządzeń technicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 21TE i 22 TE.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w obszarach TE przewiduje się lokalizację stacji transformatorowych i innych urządzeń technicznych niezbędnych do zaopatrzenia terenów budowlanych w media.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w obszarze 21TE urządzić miejsce tymczasowego gromadzenia odpadów stałych (śmiećnik) wraz z zielenią towarzyszącą.

Rozdział 5.

PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 29. 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 %**.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szypliszki.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Wojciech Gajewski