

# ZARZĄD GMINY

16 – 411 SZYPLISZKI

## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW BUDOWNICTWA LETNISKOWEGO POŁOŻONYCH WE WSI PRZEJMA WYSOKA , GM SZYPLISZKI**

(DZIAŁKI NR GEOD.: 262, 263, 264, 265, 266, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 221/4,  
221/6 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁKI NR 221/9)

UCHWAŁA NR XXVI/138/01 RADY GMINY SZYPLISZKI Z DNIA 30 KWIETNIA 2001 R,  
OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. PODLASKIEGO NR 18, POZ. 326 Z  
DNIA 25.06. 2001 R.



Szypliszki , 2000 / 2001 r.

## ZESPÓŁ AUTORSKI:

1. mgr inż. arch. JAN URBANOWICZ – główny projektant planu  
Nr upr. urbanistycznych 1153/91
2. inż. WANDA GRYGO – projektant
3. mgr ALICJA JAWOROWSKA – JUREWICZ – zagadnienia ochrony przyrody

USŁUGI  
PROJEKTOWO BUDOWLANE  
10-400 Suwałki, ul. Pułaskiego 93/25  
Tel. 674-216  
NIP 6640/95

**UCHWAŁA NR XXVI/138/01  
RADY GMINY SZYPLISZKI  
z dnia 30 kwietnia 2001 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego położonych we wsi Przejma Wysoka, gm. Szypliszki**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622, z 1997r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775, z 1998 r. Nr 155, poz. 1014 i Nr 162, poz. 1126 oraz 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91, poz. 1009 i Nr 95, poz. 1041), art. 10 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 14, poz. 124, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268) oraz art. 7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78, z 1997r. Nr 60, poz. 370, Nr 80, poz. 505 i Nr 160, poz. 1079, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 120, poz. 1268) - Rada Gminy Szypliszki uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego położonych we wsi Przejma Wysoka, gm. Szypliszki w granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 500, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Niniejszy plan obejmuje obszar o powierzchni 0,52 ha.

**§ 2.**

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

1. zmiana przeznaczenia gruntów na potrzeby budownictwa letniskowego i komunikacji wewnętrznej.
2. określenie zasad zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem minimalizacji skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

**§ 3.**

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem UTL,
2. tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem D i ciągu pieszego oznaczonego symbolem Cp.

**§ 4.**

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określania o:



- 1) **zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego** – należy przez to rozumieć zasady doprowadzenia energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, przebiegu sieci telefonicznej,
- 2) **liniach rozgraniczających tereny – ściśle określonych** – należy przez to rozumieć linie dzielące tereny o różnych funkcjach, bądź różnych zasadach zagospodarowania, które wymagają w postępowaniu lokalizacyjnym i przy dokonywaniu podziałów geodezyjnych ścisłego przestrzegania ustalonych granic.
- 3) **liniach rozgraniczających tereny – orientacyjnych** – należy przez to rozumieć linie dzielące tereny o różnych funkcjach, bądź różnych zasadach zagospodarowania, które mogą być w niewielkim zakresie korygowane w trakcie przeprowadzania podziałów geodezyjnych, ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów oraz opracowywania projektów technicznych dróg,
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku z wyłączeniem elementów wystających takich jak: taras, balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd, schody zewnętrzne i pochylnie.

## DZIAŁ II – USTALENIA OGÓLNE PLANU

### Rozdział I. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy

#### § 5.

1. Podstawowym przeznaczeniem terenu objętego granicami opracowania jest zabudowa letniskowa.
2. Zakazuje się wznoszenia obiektów, których forma jest obca architekturze tradycyjnej na tym obszarze.
3. Architektura projektowanych domów letniskowych powinna tworzyć harmonijną i kompozycyjną całość, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych (kamień, drewno, tynk barwiony, cegła klinkierowa). Zaleca się stosowanie tradycyjnych detali architektonicznych np. profilowany okap, drewniany ganek, szalowania ścian i szczytów budynków deskami itd.
4. Wysokość projektowanych budynków określają ustalenia szczegółowe zawarte w §14.
5. Zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, szop, wiat i budynków tymczasowych.
6. Należy stosować zasadę, aby na działce lokalizować tylko jeden budynek, zawierający funkcje niezbędne do realizacji indywidualnych potrzeb wypoczynkowych tzn. mieszkalną, gospodarczą i garaż na samochód osobowy lub sprzęt pływający przybudowany do budynku.
7. Zasady podziału na działki budowlane:
  - 1) dopuszcza się łączenie działek w ramach jednej własności,

- 2) zakazuje się podziałów wtórnych.

## **Rozdział II. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska**

### **§ 6.**

1. Teren objęty opracowaniem położony jest na obszarze chronionego krajobrazu. Wszystkie decyzje dotyczące gospodarowania przestrzenią powinny uwzględniać postanowienia zawarte w rozporządzeniu Nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 roku w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu i wokół jezior województwa suwalskiego (Dz. U. woj. suwalskiego Nr 36/98. poz. 194).
2. Ze względu położenie obszaru opracowania w strefie ciszy wokół jeziora Szelment, należy stosować się do rozporządzenia Nr 8/91 Wojewody Suwalskiego z dnia 10 maja 1991 r., ze zm. Nr 116/92 z dnia 13 sierpnia 1992 r. w sprawie ustalenia stref ciszy na wodach i terenach do nich przyległych oraz obszarach rekreacyjno – wypoczynkowych w woj. suwalskim.
3. Mając na względzie wnioski zawarte w „Prognozie skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego położonych we wsi Przejma Wysoka na środowisko przyrodnicze” nakazuje się :
  - ograniczyć emisję pyłów i gazów poprzez stosowanie paliw ekologicznych,
  - uzupełnianie zabudowy na działkach zielenią niską i wysoką rodzimą i zabrania się:
    - prowadzenia działalności wpływającej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację krajobrazu,
    - wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób ukształtowanie terenu.

## **Rozdział III. Ustalenia w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami**

### **§ 7.**

W zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami należy:

- maksymalnie odsuwać zabudowę letniskową od dróg o dużym natężeniu ruchu,
- ulepszać nawierzchnię dróg,
- tworzyć zielenią izolacyjną wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

## **Rozdział IV. Zasady obsługi w zakresie elektroenergetyki**

### **§ 8.**

1. Zasilanie (zaopatrzenie) w energię elektryczną projektowanej zabudowy letniskowej przewiduje się linią kablową nn 0,4 kV ze złączami kablowymi zintegrowanymi z układami pomiarowymi zlokalizowanymi na granicy działek.
2. Projektowaną linią kablową przyłączyć do istniejącej linii napowietrznej nn 0,4 kV 4 x AL 25 dł. ok. 700 m ze stacji transformatorowej 20/0,4 kV nr 135 Krzywólka 1.

Linie napowietrzną przewiduje się do modernizacji – zwiększenie przekroju, wymiana przewodów na izolowane.

3. Proponuje się przebudowę linii niskiego napięcia, przebiegającej przez działki nr 264, 265, 266, 267 zgodnie z rysunkiem planu.
4. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.
5. Zasilanie poszczególnych odbiorców odbywać się będzie na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny.

## **Rozdział V. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji**

### **§ 9.**

Obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące sieci zlokalizowane poza granicami opracowania niniejszego planu. Sieci telefoniczne tworzyć w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne.

## **Rozdział VI. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków**

### **§ 10.**

Dostawa wody do projektowanej zabudowy do czasu realizacji wodociągu wiejskiego odbywać się będzie z indywidualnych studni kopanych z wydobyciem przy pomocy domowych instalacji hydroforowych. Postuluje się budowę wspólnych studni, lokalizowanych na granicach posesji. Studnie wentylowane i zabezpieczone przed zalaniem wodami opadowymi.

### **§ 11.**

Odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej zabudowy letniskowej ze względu na warunki geologiczno – gruntowe planuje się do szczelnych zbiorników o  $V = 6,00 \text{ m}^3$ , opróżnianych okresowo przez wozy asenizacyjne z wywożeniem ich zawartości do oczyszczalni ścieków w Szypliszkach. Postuluje się budowę wspólnych szamb, lokalizowanych na granicach posesji.

### **§ 12.**

Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na tereny nieutwardzone.

### **§ 13.**

Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia w tym: sieci wodociągowej i telekomunikacyjnej w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian w planie.



### DZIAŁ III – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH NA RYSUNKU PLANU

#### § 14.

- 1UTL –Teren projektowanej zabudowy letniskowej w formie 12 budynków wolnostojących o następujących ustaleniach:
- na działkach nr 268, 269, 270 należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący las. Budynki lokalizować w miejscach, gdzie nie występuje zadrzewienie.
  - projektowane budynki letniskowe parterowe, na cokole nie wyższym niż 60 cm, liczonym w środku szerokości budynku, poddasza użytkowe, możliwe podpiwniczenie,
  - dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci głównych pod kątem około 45°. Zaleca się pokrycie dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną w kolorach różnych odcieni czerwieni i brązów.
  - ściany tynkowane i malowane w kolorach pastelowych zwłaszcza: piaskowym, beżowym i brązach. Należy unikać czystej bieli w dużych płaszczyznach i ostrych kontrastów.
  - cokoły, mury oporowe z kamieni naturalnych lub lastryka płukanego.
  - garaże na samochody osobowe i sprzęt pływający tylko przybudowane do budynków letniskowych,
  - wysokość projektowanego ogrodzenia poszczególnych działek max.150 cm, pożądane płoty drewniane na cokole i słupkach kamiennych.

### DZIAŁ IV – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

#### § 15.

- 2 D – Projektowana droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających min 7,00 m.

Szerokość pasa drogowego powinna umożliwić realizację:

- docelowych sieci wodnokanalizacyjnych,
- utwardzonej jezdni o szerokości min. 4,50 m
- kablowych przyłączy elektroenergetycznych,
- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 2,5 m od linii rozgraniczającej drogi,

Cp – Ciąg pieszy o szerokości 2,5 m.

### DZIAŁ V – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZIELENI

#### § 16.

1. Ustala się, że zieleni urządzona nasadzona w otoczeniu budynków projektowanej zabudowy letniskowej będzie pełnić funkcje ozdobne, a wzdłuż ciągów komunikacyjnych również ochronne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni o której mowa w ust. 1:

- drzewa i krzewy winny stanowić harmonijne uzupełnienie obiektów kubaturowych oraz podkreślać ich walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne.
- nasadzenia drzew i krzewów należy dokonywać w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, a także w pojemnikach lub w wydzielonych pasach trawników wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
- gatunki drzew i krzewów rodzimych, sadzonych wzdłuż ciągów komunikacyjnych winny być odporne na spaliny i nie posiadać rozbudowanych systemów korzeniowych (wykluczone topole).

## DZIAŁ VI – POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 17.

1. Przeznacza się na cele nieleśne ogółem 0,08 ha gruntów leśnych (Ls kl. VI) stanowiących własność prywatną na podstawie decyzji Wojewody Podlaskiego Nr GKN.VI.77111- 55/01 z dnia 23 lutego 2001 roku.
2. Przeznacza się na cele nierolnicze ogółem 0,44 ha gruntów rolnych ( w tym: R VI – 0,17 ha i Rz VI – 0,27 ha) pochodzenia mineralnego.

### § 18.

W stosunku do terenów objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia i rysunek planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szypliszki zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/55/92 Rady Gminy w Szypliszkach z dnia 17 września 1992 roku (Dz. Urz. woj. suwalskiego Nr 51, poz. 344 z dnia 28 października 1992 roku).

### § 19.

Oryginał niniejszego planu przechowywany jest w Urzędzie Gminy w Szypliszkach, a jego kopie Wójt Gminy Szypliszki przekazuje Wojewodzie Podlaskiemu, Marszałkowi Województwa Podlaskiego i Staroście Powiatu Suwalskiego.

### § 20.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 art. 36 ust. 3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 %.

### § 21.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Szypliszki.

### § 22.

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

**PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY**

TADEUSZ KOTNAROWSKI

