

Studio Projektowe "MODUS", Suwałki, ul.Kościuszki 140, tel./fax. 567-92-63  
e-mail: modusarch@poczta.onet.pl  
Tomasz Zaforymski  
architekt

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Rybalnia, gmina Szypliszki.**

zatwierdzony uchwałą Nr XXV/133/2001 Rady Gminy w Szypliszkach  
z dnia 22 marca 2001 r.

i

opublikowany w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 12 poz.239, z dnia 14 maja 2001 r.



## **Zespół autorski:**

**inż. Teresa Fimowicz upr. nr 1359/94 – główny  
projektant**

mgr inż. arch. Tomasz Zaforymski

mgr inż. Bogdan Leszczyński

mgr inż. Elżbieta Rybak

**UCHWAŁA Nr XXV/133/2001**  
**Rady Gminy w Szypliszkach**  
**z dnia 22 marca 2001 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części wsi Rybalnia, gmina Szypliszki.**

Na podstawie art.18 ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.jed. z 1996r. Dz.U. Nr 13, poz.74, Nr 58, poz.261, Nr 106, poz.496, Nr 132, poz.622, z 1997 r. Nr 9, poz.43, Nr 106, poz.679, Nr 107, poz.686, Nr 113, poz.734, i Nr 1123, poz.775, z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, i Nr 162, poz.1126 oraz z 2000 r. Nr 26, poz.306, Nr 48, poz.552, Nr 62, poz.718, Nr88, poz.985. Nr 91, poz.1009, i Nr 95, poz.1041), art.10 ust.3, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 11, poz.112, Nr 111, poz.1279, z 2000 r. Nr 12, poz.136, 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 1997 r. 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 w Szypliszkach postanawia, co następuje:

**I. USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Przeznacza się na cele nierolnicze 1,4753 ha gruntów rolnych stanowiących część działki o numerze geodezyjnym 37 w tym:
  - 1,4753 ha gruntów orných kl.IV wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego, (w tym: RIVa – 0,6417 ha, RIVb IV-0,6221 ha, Ps IV –0,2115 ha) decyzją Wojewody Podlaskiego nr GKN.VI.77111-423/00/01 z dnia 15.01.2001 r.

**§ 2.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rybalnia, gmina Szypliszki, obejmujący obszar w granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem - **1 UTL**
  - 2) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem - **01KG, 02 KG, 03KG**
  - 3) tereny ujęcia wody ze studni głębinowej oznaczone na rysunku planu symbolem - **WZ**
2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń:
  - 1) granic opracowania planu,
  - 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - ściśle określonej,
  - 3) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - orientacyjnej,
  - 4) linii podziałów wewnętrznych - orientacyjnych,
  - 5) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 6) strefy ochronnej jeziora,
  - 7) zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego.

3. Zastosowane na rysunku planu linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania:

- ściśle określone - wymagają ścisłego ich uwzględniania w trakcie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,  
- orientacyjne - mogą być w niewielkim zakresie korygowane w postępowaniu lokalizacyjnym inwestycji drogowych.

4. Przebieg linii podziałów wewnętrznych może być w niewielkim zakresie uściślany na etapie podziałów geodezyjnych.

## **II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU**

### **§ 4.**

#### **Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego.**

- 1) Opracowany teren leży na obszarach chronionego krajobrazu, w związku z czym obowiązują wszystkie postanowienia zawarte w rozporządzeniu Nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu województwa suwalskiego (Dz. Urz. Województwa Suwalskiego Nr 36, poz.194).
- 2) Utrzymuje się strefę ochronną jeziora Szelment Mały, która przebiega po linii rozgraniczającej drogi Bacejły - Fornetka.
- 3) Po wybudowaniu wodociągu gminnego oraz sieci kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni w miejscowości Szypliszki ustala się obowiązek podłączanie wszystkich istniejących i projektowanych obiektów do tych sieci.
- 4) Zabrania się realizacji obiektów o funkcji produkcyjnej, usługowej, uciążliwej, mogącej powodować stałe bądź okresowe uciążliwości i kolidujących z funkcją wypoczynkową terenu oraz realizacji jakichkolwiek elementów uciążliwych dla środowiska tj. emitujących pyły, gazy, wytwarzających hałas lub mogących wpłynąć na zanieczyszczenie wód powierzchniowych lub głębinowych.
- 5) Wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu.

### **§ 5.**

#### **Ustalenia z zakresu architektury i zagospodarowania terenu.**

1) Stosownie do widokowej ekspozycji terenów, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy :

- a) forma nowych budynków musi być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych (drewno, kamień itp.). Zaleca się wyeksponowanie elementów konstrukcyjnych nawiązujących do tradycyjnych rozwiązań lokalnych.
  - b) wysokość budynków letniskowych nie może przekraczać jednej i pół kondygnacji naziemnych (parter + możliwość poddasza użytkowego),
  - c) dachy budynków dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci głównych pod kątem 45°. Ustala się pokrycie dachu wiórem, gontem, dachówką ceramiczną lub materiałami o zbliżonych walorach pokryciowych, w kolorze naturalnym drewna lub czerwieni i pokazanym, na rysunku planu, kierunkiem kalenicę główną,
  - d) poziom stanu zerowego parteru budynków maksimum 90 cm od projektowanego poziomu terenu na poszczególnej działce, liczony przy wejściu do budynku.
- 2). Zasady podziału terenu na działki budowlane:
- a) w przypadku dokonywania podziału geodezyjnego pod budownictwo letniskowe obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 800m<sup>2</sup>,

- b) dopuszcza się łączenie działek w ramach jednej własności pod warunkiem zasad kształtowania zabudowy wg. pkt. 1.,
- c) obowiązuje zakaz podziałów wtórnych.

### **III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH NA RYSUNKU PLANU.**

#### **§ 6.**

- 1 UTL** - powierzchnia – 1,1252 ha. Teren projektowanych 12 działek lotniskowych. Obowiązują wszystkie ustalenia §5 niniejszej uchwały. Jednocześnie ustala się zakaz lokalizacji na działkach lotniskowych budynków wolnostojących typu budynek gospodarczy, garaż, magazyn, wiata na sprzęt pływający itp. Zaleca się zadrzewienie i zakrzewienie terenów niezabudowanych.
- 3 WZ** - powierzchnia - 0,0804 ha. Teren projektowanego ujęcia wody. Dla zbiorczej studni głębinowej ustala się 10,0m strefę ochrony bezpośredniej, w której zakazuje się urządzania przyrzem kiszonkowych, wysypisk śmieci i wylewisk gnojowicy. Teren poboru wody należy zabezpieczyć przed wodami opadowymi.

### **IV. USTALENIE ZASAD INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

#### **§ 7.**

- 1. **Zaopatrzenie w wodę** przewiduje się z własnego ujęcia głębinowego zlokalizowanego na terenie objętym planem.
- 2. Docelowo przewiduje się podłączenie obiektów do wodociągu gminnego.
- 3. Po podłączeniu obiektów do wodociągu gminnego - studnię głębinową należy zabezpieczyć i pozostawić jako awaryjną studnię wody pitnej.

#### **§ 8.**

- 1. **Odprowadzenie ścieków** - docelowo przewiduje się podłączenie obiektów do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Szypliszkach.
- 2. Do czasu realizacji kanalizacji gminnej ścieki bytowo - gospodarcze należy gromadzić tylko w szczelnych, atestowanych zbiornikach ścieków, umieszczonych pod ziemią, okresowo opróżnianych przez wozy asenizacyjne, wywożące ich zawartość do oczyszczalni ścieków w Szypliszkach. Dla zapewnienia szczelności budowli związanych z odprowadzeniem i gromadzeniem ścieków bytowo-gospodarczych istnieje konieczność uzyskania pozwolenie na użytkowanie.

#### **§ 9.**

**Odprowadzenie wód opadowych** na tereny nieutwardzone własnych działek.

#### **§ 10.**

- 1. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** obiektów na terenie objętym planem przewiduje się z projektowanej stacji transformatorowej EE zasilanej z linii napowietrznej SN.
- 2. Sieć rozdzielczą niskiego napięcia obsługującą bezpośrednio odbiorców należy rozwiązać w oparciu o linie kablowe i napowietrzne 0,4 kV na warunkach technicznych wydanych przez Rejon Energetyczny w Suwałkach.

## § 11.

### Ustalenia dotyczące komunikacji :

1. Istniejąca droga gminna Bacejły - Fonetka, oznaczona na rysunku planu symbolem **01 KG**. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0 - 12,0 m. Linia zabudowy w odległości 15 m od osi drogi.
2. Projektowana droga dojazdowa do istniejącego gospodarstwa rolnego, pól uprawnych i projektowanej zabudowy letniskowej, oznaczona na rysunku planu symbolem **02 KG**. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0 m. Linia zabudowy w odległości 10,0 m od osi drogi.
3. Projektowana droga dojazdowa do działek letniskowych zakończona placem manewrowym 15x15 m, oznaczona na rysunku planu symbolem **03 KG**. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8,0 m. Linia zabudowy w odległości 10 m od osi drogi.
4. Projektowane drogi dojazdowe winne być dostosowane do przejazdów samochodów asenizacyjnych i przeciwpożarowych.

## § 12.

Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez potrzeby dokonywania zmian planu.

## VI. USTALENIA KOŃCOWE.

### § 13.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

| Oznaczenie (symbol na rysunku planu) | Udział procentowy |
|--------------------------------------|-------------------|
| <b>1 UTL</b>                         | %                 |
| <b>WZ</b>                            | %                 |

### § 14.

W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania gminy Szypliszki zatwierdzonego Uchwałą Nr XVIII/55/92 Rady Gminy w Szypliszkach z dnia 17 września 1992r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 51, poz. 344).

### § 15.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Szypliszki.

### § 16.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
w Szypliszkach

Tadeusz Kotnarowski