



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 "NAD JAREM"

Przejma Wielka - Gmina Szypliszki

Zlecniodawca: Zarząd Gminy Szypliszki

**Uchwała Rady Gminy w Szypliszkach
nr XXVIII/146/01 z dnia 29 czerwca 2001r.**

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego
z dnia *18 lipca* 2001r. Nr. *24*, poz. *411*.



Autor opracowania:

- mgr inż. arch. JOLANTA NIEMIEC - GÓRNIK - planowanie przestrzenne
upr. bud. nr SUW 38/84 upr.plan. nr 1252/91

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

Suwałki, czerwiec 2001r.

UCHWAŁA nr XXVIII/146/01
RADY GMINY W SZYPLISZKACH
z dnia 29 czerwca 2001 r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
WIOSKI LETNISKOWEJ „NAD JAREM” w Przejmie Wielkiej
Gmina 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, Nr 132, poz. 622; z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775; z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126, z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48 poz.552, Nr 88 poz.985, Nr 62 poz.718, Nr 91 poz.1009, Nr 95 poz.1041);

art. 26 i art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr.15, poz.139, Nr.41, poz. 412, Nr.111, poz.1279; z 2000r. Nr 12, poz.136, Nr 109 poz.1157 oraz z 2001 r. Nr 14 poz.124);

art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995 r. Nr. 16, poz. 78; Nr 141, poz. 692; z 1997 r. Nr 60, poz. 370, Nr 80, poz.505, Nr 160 poz. 1079; z 1998r. Nr 106, poz.668; z 2000r. Nr 12, poz.136, Nr 120 poz.1268) - **Rada Gminy w Szypliszkach uchwała, co następuje:**

ROZDZIAŁ 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WIOSKI LETNISKOWEJ „NAD JAREM” w Przejmie Wielkiej, Gmina Szypliszki obejmujący obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. Niniejszy plan obejmuje obszar o powierzchni **6,61 ha**, położony nad jeziorem Szelment Wielki, w sąsiedztwie terenów rolniczych.

§ 2.

Przeznacza się na cele nierolnicze 6,31 ha gruntów rolnych i leśnych stanowiących części działek o numerach geodezyjnych 1 i 24, w tym:

1/ **4,96 ha** gruntów rolnych i **0,22 ha** gruntów leśnych na podstawie zgody wyrażonej przez Dyrektora Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości z upoważnienia Wojewody Podlaskiego decyzją nr GKN.VI.77111-83/01 z dnia 26.03.2001 r. o następującej strukturze:

- 1,20 ha gruntów ornych klasy R IVa;
- 1,40 ha gruntów ornych klasy R IVb;
- 2,35 ha pastwisk trwałych klasy Ps IV;
- 0,22 ha lasów prywatnych Ls IV;

2/ **1,13 ha** o następującej strukturze:

- 0,64 ha gruntów ornych klasy R V;
- 0,49 ha pastwisk trwałych klasy Ps V.

§ 3.

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1/ przeznaczenie terenów rolnych na potrzeby budownictwa lotniskowego wraz z obsługującą komunikacją i usługami turystycznymi;
- 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 wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KW**
- 3/ tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**
- 4/ tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**
- 5/ tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**

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/ tereny wyłączone z zabudowy,
- 7/ strefa ochronna jeziora Szelment Wielki,
- 8/ 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.

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 § 4. ust. 1, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących:

- 1/ ochrony środowiska, o których mowa w rozdziale 2,
- 2/ infrastruktury technicznej, o których mowa w rozdziale 3,
- 3/ terenów wyróżnionych w planie, o 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.

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

§ 8.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest 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 zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej, w przypadku gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej; do powierzchni zabudowanej zalicza się również prześwity, przejścia, zadaszenia oraz inne elementy budynku mające oparcie na ziemi.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 9.

1. 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/ wyłączenie z zabudowy terenów jarów i urządzeń melioracyjnych oraz położonych w strefie ochronnej jeziora;

4/ zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;

5/ zakaz prowadzenia wszelkich hodowli zwierząt domowych i ptactwa domowego;

6/ nakaz realizacji budowli służących okresowemu gromadzeniu i usuwaniu odpadów komunalnych, stosując tylko rozwiązania ekologiczne;

7/ nakaz gromadzenia odpadów stałych tylko w wyznaczonych miejscach;

8/ zakaz stosowania napowietrznych przyłączy energetycznych niskiego napięcia.

2. Ustala się strefę ochronną jeziora Szelmant Wielki, w odległości 100m od linii brzegowej, w której zabrania się:

1/ wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, których forma jest obca architekturze regionalnej;

2/ lokalizacji zabudowy letniskowej i pensjonatowej;

3/ wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu;

- 4/ wycięcia zadrzewień, poza przypadkami uzasadnionymi względami sanitarnymi lub bezpieczeństwa publicznego;
- 5/ agrolotniczego stosowania chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności oraz środków chwastobójczych, a pozostałych środków ochrony roślin w odległości 200 m od brzegu jeziora;
- 6/ niszczenia linii brzegowej jeziora;
- 7/ prowadzenia działalności gospodarczej, wpływającej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację walorów krajobrazowych.

3. W strefie ochronnej jeziora, w obszarze 6 UT dopuszcza się budowę kąpieliska i przystani wodnej o charakterze ogólnodostępnym, na warunkach określonych w niniejszych przepisach.

ROZDZIAŁ 3.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 10.

1. **Zaopatrzenie w wodę** przewiduje się z własnych ujęć wodnych.
2. Docelowo przewiduje się lokalne ujęcie wody, wspólne dla całej wioski letniskowej, zlokalizowane w obszarze 7 UT lub z 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 pozwolenia wodnoprawnego właściwych organów.

§ 11.

Ustala się następujące zasady usuwania odpadów komunalnych:

1. Usuwanie 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 nieczystości o pojemności nie przekraczającej 5 m^3 należy lokalizować parami przy granicy sąsiadujących działek lub przewidywać wspólne dla dwóch domów o pojemności do 10 m^3 ;
- 3/ Zbiorniki o pojemności do 10 m^2 należy lokalizować według schematu na rysunku planu.
- 4/ Lokalizacja zbiorników o pojemności większej niż 10 m^3 winna sponiać wymogi przepisów budowlanych;
- 5/ Ustala się obowiązek uzyskania przez Inwestora decyzji o pozwoleniu na użytkowanie zbiorników nieczystości;
- 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;

8/ Docelowo należy uporządkować gospodarkę wodno - ściekową w formie zorganizowanej, przez systemy gminne.

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

§ 12.

Odprowadzenie wód opadowych ustala się powierzchniowe do jarów i cieków wodnych oraz rowu odwadniającego, planowanego w pasie drogowym **1 KP**.

§ 13.

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

§ 14.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną planuje się w oparciu o słupową, typową stację transformatorową projektowaną dla sąsiedniej wioski letniskowej w Przejmie Wielkiej. Przebieg napowietrznej linii SN 20 kV zasilającej projektowaną stację transformatorową ustala się w niniejszym planie w załączniku graficznym. Słupy linii SN należy lokalizować poza pasami drogowymi, w odległości minimum 5 m od planowanych linii rozgraniczających. Transformator należy dostosować do potrzeb odbiorców.

Rozprowadzenie energii po stronie urządzeń niskiego napięcia odbywać się będzie liniami kablowymi nn 0,4 kV, prowadzonych w pasach drogowych **1KP, 2KW, 3KW, 4KW, 5KW**. Złącza kablowe należy ustawiać na granicach działek sąsiadujących, z dostępem z obsługującej drogi. Urządzenia zasilające zespół zabudowy letniskowej zrealizuje Zakład Energetyczny Białystok. Dla zabudowy letniskowej zasilanie rezerwowe nie jest wymagane. Dla obiektu usługowego planuje się zasilanie rezerwowe z agregatu prądotwórczego.

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

2. Zakazuje się sadzenia drzew w odległości 10,0 m od osi linii SN 20 kV.

§ 15.

1. Wioska letniskowa zlokalizowana jest przy drodze publicznej powiatowej **1KP** wymagającej poszerzenia pasa drogowego i urządzenia, zgodnie z ustaleniami w niniejszym planie.

2. **Dojazd do działek budowlanych** z drogi publicznej, zapewnia się przez wyznaczone w niniejszym planie drogi wewnętrzne 2 KW, 3 KW, 4 KW, 5 KW.

§ 16.

1. **Łączność telefoniczna** jest możliwa na warunkach operatora sieci, na pisemny wniosek Inwestora.

2. Podłączenie do sieci planuje się w oparciu o istniejący kabel XzTKMXpw5x4x0,8/PG 10(0-9)c zlokalizowany wzdłuż drogi powiatowej nr 712.

3. Sieci telekomunikacyjne przewiduje się jako linie podziemne głównie w pasie drogi publicznej **1 KP** oraz w pasach dróg wewnętrznych. Dopuszcza się przeprowadzenie sieci telekomunikacyjnych przez tereny budowlane za zgodą właścicieli.

§ 17.

1. Przebudowa lub likwidacja urządzeń melioracyjnych wymaga uzyskania przez Inwestora stosownej decyzji Starostwa Powiatowego w Suwałkach.
2. Projekty architektoniczno – budowlane podlegają uzgodnieniu z Oddziałem Terenowym w Suwałkach Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Białymstoku.

ROZDZIAŁ 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 18.

1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej (powiatowej) o szerokości minimum 12,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KP
2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie L - lokalnej.
 - 1/ utwardzona jezdnia o szerokości 6,0 m;
 - 2/ jednostronny chodnik o szerokości minimum 1,5 m;
 - 3/ bezpośrednia i pośrednia obsługa terenów budowlanych.
3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:
 - 1/ rowy odwadniające;
 - 2/ skarpy i nasypy niezbędne do uzyskania odpowiednich parametrów technicznych nawierzchni;
 - 3/ trawiaste pobocza;
 - 4/ kablowe przyłącza energetyczne niskiego napięcia;
 - 5/ docelowe sieci wodnokanalizacyjne;
 - 7/ podziemne sieci telekomunikacyjne.

§ 19.

1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi wewnętrznej o szerokości minimum 8,0 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 KW
2. Szerokość pasa drogowego umożliwia realizację:
 - 1/ utwardzonej jezdni o szerokości 5,0 m;
 - 2/ jednostronnego chodnika o szerokości 1,5 m;
 - 3/ trawiastych poboczy;
 - 4/ kablowych przyłączy energetycznych niskiego napięcia;
 - 5/ docelowych sieci wodnokanalizacyjnych;
 - 6/ podziemnych sieci telekomunikacyjnych.
3. W liniach rozgraniczających realizować ogrodzenia o tradycyjnej formie, wysokości 1,50 m.

§ 20.

1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy ciągów pieszo – jezdnych o szerokości minimum 6,0 m, oznaczone na rysunku planu symbolami 3 KW, 4 KW, 5 KW.

4. Wszelkie formy zabudowy są niedopuszczalne.
5. Zasadę podziału obszaru na działki obrazuje rysunek planu.

§ 24.

1. Ustala się tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **9 ML, 10 ML**

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

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, ustala się:

- 1/ możliwość wykorzystania budynków całorocznych do celów mieszkalnych, pod warunkiem spełnienia wymogów użytkowych oraz przepisów i norm budowlanych dla budynków mieszkalnych. Właściciel może ubiegać się o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego;
- 2/ możliwość realizacji zabudowy pensjonatowej na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m², na zasadach określonych poniżej;
- 3/ możliwość realizacji obiektu usług handlowo – gastronomicznych na działce o minimalnej powierzchni 600 m², na zasadach określonych poniżej.

4. Jary i ciekі wyłączone są spod zabudowy i przeznaczone do kształtowania architektury ogrodów. Ewentualne zmiany ukształtowania terenu winne umożliwiać naturalne spływy wód z sąsiadujących terenów budowlanych i rolniczych.

5. Zasadę podziałów obszarów ML na działki budowlane obrazuje rysunek planu. Obszar może być wykorzystany na wydzielenie samodzielnych działek budowlanych o powierzchni minimum 600 m², szerokości minimum 18 m. Skrajne działki winne mieć szerokość minimum 22 m. Działki, na których znajdują się jary i ciekі wodne winne mieć powierzchnię minimum 1000 m², w tym minimum 300 m² terenu przeznaczonego pod zabudowę. Zaleca się łączenie działek budowlanych pod zagospodarowanie przez jednego Inwestora, celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych.

6. Linie zabudowy oraz linie rozgraniczające ściśle określone ustala się na rysunku planu, zgodnie z wymiarowaniem.

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 (w tym również zadaszenia);
- c/ garażowa (w tym również przechowywanie sprzętu wodnego i sportowego).

2/ Obiekty pensjonatowe dopuszczone do realizacji na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m², 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. Na terenie inwestora należy przewidywać parking o ilości stanowisk odpowiadającej ilości pokoi hotelowych plus minimum 1 stanowisko dla obsługi.

3/ Obiekt usług handlowo – gastronomicznych dopuszczony do realizacji w obrębie obszarów lotniskowych, winien spełniać wymagania przepisów technicznych, sanitarnych, bezpieczeństwa i higieny pracy. Zaleca się lokalizację obiektu przy drodze publicznej I KP.

4/ 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 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.

3/ Zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych.

8. Mała architektura winna spełniać następujące wymagania:

1/ Altany ogrodowe winne mieć ażurową konstrukcję, a ich powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 10 m²;

2/ Ogrodzenia o tradycyjnych formach wysokości 150 cm, dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań w części frontowej. Zaleca się stosowanie żywopłotów oraz trejaży i pergoli o wysokości do 220 cm. Przy ciągach pieszo – jezdnych 3 KW, 4 KW, 5 KW zaleca się cofnięcie bram w ogrodzeniu o 3 m celem polepszenia warunków wjazdu na poszczególne działki;

3/ Sztuczne ciek i oczka wodne o głębokości do 60 cm i powierzchni do 20 m²;

4/ Zachować naturalne ukształtowanie jarów i cieków wodnych, uzupełniając zagospodarowanie przez zielenią, schody terenowe, kładki, umocnienia skarp, itp.

ROZDZIAŁ 5.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25.

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.).

§ 26.

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 %.

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Szypliszki.

§ 28.

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

Przewodniczący Rady Gminy
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Tadeusz Komarowski