

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**części wsi BECEJŁY
„ INGIELÓWKA ”**

Zleceniodawca: Zarząd Gminy Szypliszki

UCHWAŁA RADY GMINY SZYPLISZKI
nr IX/67/03 z dnia 28 sierpnia 2003r.
ogłoszona w Dzienniku Urzędowym
Województwa Podlaskiego z 2003r. Nr 103, poz. 1868.

Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. JOLANTA NIEMIEC – GÓRNIK **planowanie przestrzenne**
upr. plan. nr 1252/91,
zaświadczenie OIU WA-143

mgr MIROSŁAW TATARATA **część fizjograficzna**
upr. biegłego w zakresie sporządzania
ocen oddziaływania na środowisko nr 036

Suwałki, czerwiec 2003 r.



UCHWAŁA NR IX)67)03

RADY GMINY SZYPLISZKI

z dnia 28. sierpnia 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi BECEJŁY w gminie Szypliszki, zwanym

„INGIELÓWKA”

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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi BECEJŁY w gminie Szypliszki, obejmujący teren położony nad jeziorem Ingiel, o powierzchni **0,50 ha**, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. W obszarze objętym niniejszym planem przeznacza się na cele nierolnicze 0,25 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego, o następującej strukturze:

- 1) R VI - 0,18 ha;
- 2) R V - 0,07 ha.

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na potrzeby budowlane;
- 2) ustalenie zasad zagospodarowania terenów z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) Tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**;
- 2) Tereny zabudowy mieszkalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **M**;
- 3) Tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZR**;
- 4) Tereny użytków rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

4. 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. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

§ 5. 1. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiącego załącznik nr 1 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;
- 5) granica strefy ochronnej jeziora Ingiel;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy.

3. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:

- 1) dokumenty planistyczne;
- 2) opracowanie ekofizjograficzne;
- 3) prognoza oddziaływania na środowisko.

§ 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 zawartych w rozdziałach 2, 3 i 4 niniejszej uchwały oraz przepisów szczególnych i odrębnych.

2. Decyzja o warunkach zabudowy winna określać funkcje obiektu deklarowana przez inwestora, zgodna z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszych przepisach.

§ 8. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2. 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, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne;
- 7) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) **liniach rozgraniczających ściśle określonych** - należy przez to rozumieć, iż granica obszaru wyróżnionego w planie została ściśle określona przez podanie charakterystycznych parametrów i nie może ulec korekcie bez zmiany niniejszego planu;
- 9) **liniach rozgraniczających orientacyjnych** - należy przez to rozumieć linie umożliwiające wzajemne przenikanie się sposobów użytkowania terenów (funkcji), a tym samym korygowania ich przebiegu w zależności od zastosowanych rozwiązań technicznych i funkcjonalnych;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku, takie jak: podesty, tarasy, balkony, wykusze, schody wyrównawcze, pochylnie, itp.;

- 11) **lokalnych tradycjach budowlanych** – należy przez to rozumieć formy i detale budowlane o następujących cechach: budynki murowane i drewniane, parterowe, często z użytkowym poddaszem, dachy wysokie z lukarnami, otwory okienne prostokątne, w układzie pionowym, symetryczne podziały szyb okiennych, elewacje tynkowane; Do tradycyjnych form wystroju elewacji zalicza się również ganki, balustrady, szalunki drewniane, podmurówki kamienne;
- 12) **małej architektury** - należy przez to rozumieć urządzenia służące rekreacji i utrzymaniu porządku takie jak: ławki, murki, śmietniki, punkty poboru wody, tablice informacyjne, deszczochrony, altany, ogrodzenia, place zabaw dla dzieci i inne obiekty architektury ogrodowej,
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej (lub obszaru), która pozostaje niezabudowana, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością np. zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe;

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 opadowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (ulice, parkingi, place).

3. W celu ochrony krajobrazu ustala się:

- 1) należy przestrzegać ustaleń planu dotyczących strefy ochronnej jeziora Ingiel;
- 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) ogranicza się wysokość planowanej zabudowy;
- 5) zakazuje się stosowania napowietrznych linii energetycznych niskiego napięcia;

4. Ustala się strefę ochronną jeziora Ingiel, w odległości 90m od linii brzegowej, wyznaczoną na rysunku planu, w której zabrania się:

- 1) wznoszenia wszelkich trwałych obiektów budowlanych z wyłączeniem podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury oraz ogólnodostępnych pomostów, i przystani wodnych;
- 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 PROJEKTOWANĄ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 10. 1. **Obsługę komunikacyjną terenów budowlanych** zapewnia istniejąca, publiczna droga gminna, prowadząca do centrum wsi Becejły, o szerokości w liniach rozgraniczających około 7 m.

2. Docelowo przewiduje się obustronne, symetryczne względem istniejącej osi, poszerzenie pasa drogowego do 12 m i urządzenie drogi w parametrach właściwych dla klasy L – lokalnej.

§ 11. 1. **Zaopatrzenie w wodę** przewiduje się z własnych ujęć wodnych.

2. Docelowo przewiduje się wykorzystanie wodociągu wiejskiego.

3. Ujęcia wód podziemnych należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 12. **Ustala się następujące zasady usuwania ścieków bytowo – gospodarczych:**

- 1) należy stosować tylko szczelne zbiorniki ścieków, umieszczone pod ziemią, opróżniane okresowo przez wozy asenizacyjne, wywożące ich zawartość do oczyszczalni ścieków w Szypliszkach;
- 2) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem występowania odpowiednich warunków geologicznych i hydrologicznych, a powierzchnia i kształt działki inwestora umożliwiają zachowanie przepisowych odległości między budynkami, studniami i urządzeniami oczyszczalni;
- 3) docelowo nie wyklucza się uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej w formie zorganizowanej, przez realizację wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej.

§ 13. **Wody opadowe** z terenów działek budowlanych należy odprowadzić powierzchniowo zagospodarować w obrębie działki inwestora.

§ 14. **Ogrzewanie** budynków planuje się w oparciu o własne, indywidualne kotłownie na paliwo ekologiczne (olej opałowy, gaz, energia elektryczna, energia słoneczna, drewno, pompa ciepła itp.) oraz wkłady kominkowe opalane drewnem.

§ 15. **Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych** należy organizować na warunkach określonych w gminnym planie gospodarki odpadami, sporządzonym na podstawie przepisów ustawy o odpadach.

§ 16. 1. **Zapotrzebowanie na energię elektryczną** planowanych terenów budowlanych przewiduje się pokryć z projektowanej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi BECEJŁY, zatwierdzonym uchwałą nr XXI/106/2000 z dnia 29 września 2000r. Rady Gminy w Szypliszkach.

2. Projektowana stacja transformatorowa, zasilana będzie odgałęzieniem od istniejącej w pobliżu napowietrznej linii średniego napięcia.

3. Moc stacji transformatorowej należy dostosować do potrzeb odbiorców.

4. Rozprowadzenia energii po stronie urządzeń niskiego napięcia odbywać się będzie liniami kablowymi nn, prowadzonymi w ciągach komunikacyjnych.

5. Szczegółowe warunki przyłączenia określi Rejon Energetyczny Suwałki.

§ 17. **Połączenie telekomunikacyjne** przewiduje się poprzez rozbudowę istniejącej sieci, na warunkach operatora sieci.

ROZDZIAŁ 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 18. 1. **Ustala się teren przeznaczony pod poszerzenie pasa publicznej drogi gminnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KP**.

2. Przewiduje się jednostronne poszerzenie pasa drogowego o 2,5 m.

§ 19. 1. **Ustala się tereny zabudowy mieszkalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **2 M**.

2. Na wyznaczonym obszarze ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną o charakterze wolno stojącym.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji:

- 1) obiektów usługowych służących rekreacji np. urządzenia sportowe, pole namiotowe, domki campingowe, carawaning, toalety, kuchnia turystyczna, gastronomia, deszczochrony, parking itp.;
- 2) obiektów gospodarczych związanych z przeznaczeniem terenu np. magazyn sprzętu wodnego i rekreacyjnego, garaż itp.;
- 3) budynków rekreacji indywidualnej.
- 4) urządzeń technicznych niezbędnych do realizacji obiektów zgodnych z niniejszym planem.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) dojazd przewiduje się z drogi publicznej 1KP;
- 2) budynki należy lokalizować zachowując ustalone na rysunku planu linie zabudowy;
- 3) granica strefy ochronnej jeziora Ingiel, pokrywająca się z linią rozgraniczającą, jest równoznaczna z nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) na działce inwestora zapewnić miejsce okresowego gromadzenia odpadów, stosownie do potrzeb wynikających z programu obiektu;
- 5) na działce inwestora zapewnić miejsca parkowania samochodów osobowych, stosownie do potrzeb wynikających z programu mieszkaniowego i usługowego.

5. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) zabudowa wolno stojąca, rozczłonkowana;
- 3) wysokie, wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 4) pokrycie dachu jednorodne dla wszystkich budynków;
- 5) architektura obiektów winna nawiązywać do lokalnych tradycji budowlanych;
- 6) stosować kolorystykę naturalną w gamie brązów i zgaszonych zieleni, unikając czystej bieli w dużych płaszczyznach i ostrych kontrastów;
- 7) architektura obiektu nie może powodować w krajobrazie silnie eksponowanych dominant;
- 8) małą architekturę realizować wg zaleceń określonych w § 21 ust.5.

6. Dopuszcza się podziały geodezyjne obszaru pod warunkiem, iż każda wydzielona działka budowlana będzie miała dostęp do drogi publicznej a dojazdy będą spełniać wymagania przepisów budowlanych.

§ 20. 1. **Ustala się teren użytków rolnych**, oznaczony narysunku planu symbolem **3 R**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcje gospodarczą terenu w kierunku upraw warzywno – sadowniczych i trwałych użytków zielonych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość zalesienia obszaru.

4. W obszarze 3R zabrania się wydzielania samodzielnych działek geodezyjnych bez powiązania z obszarem 2M.

§ 21. 1. **Ustala się teren zieleni rekreacyjnej** wraz ze strefą przybrzeżną jeziora Ingiel, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 ZR**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcje ochronne obszaru w celu zachowania krajobrazu jeziora Ingiel, z jednoczesnym wykorzystaniem go do rekreacji, związanej z wypoczynkiem nad wodą.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja ogólnodostępnej przystani wodnej z pomostem, pod warunkiem respektowania ustaleń dla strefy ochronnej jeziora oraz przepisów Prawa wodnego i Prawa budowlanego.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) dojazd gospodarczy przewiduje się, za pośrednictwem obszarów M i R;
- 2) teren zagospodarować zielenią naturalną stanowiącą minimum 90 % powierzchni biologicznie czynnej;

- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz pomostów służących do rekreacji, uprawiania wędkarstwa i cumowania niewielkich jednostek pływających;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z ogólnodostępną przystaną wodną;
- 5) zabrania się parkowania samochodów;
- 6) obowiązują ustalenia dla strefy ochronnej jeziora.

5. Ustala się następujące warunki kształtowania małej architektury i urządzeń związanych z plażą, kąpieliskiem, przystanią wodną i rekreacją:

- 1) stosować konstrukcje drewniane, uzupełnione elementami z naturalnego kamienia, z dopuszczeniem innych materiałów gwarantujących bezpieczeństwo konstrukcji;
- 2) stosować kolorystykę naturalną w gamie brązów i zgaszonych zieleni;
- 3) powierzchnia zabudowy deszczochronu lub altany nie może przekroczyć 10,0 m²;
- 4) wysokość deszczochronu lub altany nie może przekroczyć 5,0 m;
- 5) stosować tradycyjną formę ogrodzenia o wysokości do 1,5 m.

6. Zamiar realizacji altany, deszczochronu i pomostu o długości do 25 m podlega zgłoszeniu do właściwego organu w sprawach pozwoleń na budowę.

7. W obszarze 4ZR zabrania się wydzielania samodzielnych działek, bez powiązania z terenami budowlanymi w obszarze 2M. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających dostęp do strefy przybrzeżnej jeziora.

ROZDZIAŁ 5. PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 23. 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 %.

§ 24. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szypliszki.

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

Przewodniczący Rady
PRZEWODNICZĄCY
RADY

Wojciech Głażewski

