

UCHWAŁA NR/24

RADY GMINY SZYPLISZKI

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Jasionowo, Przejma Wysoka i Krzywólka w gminie Szypliszki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 527), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) w związku z wykonaniem Uchwały Nr XXVI/271/2023 Rady Gminy Szypliszki z dnia 23 lutego 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Jasionowo, Przejma Wysoka i Krzywólka w gminie Szypliszki, uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Jasionowo, Przejma Wysoka i Krzywólka w gminie Szypliszki, w części dotyczącej obrębów geodezyjnych Jasionowo i Przejma Wysoka, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szypliszki” przyjętego Uchwałą Nr XXX/223/2022 z dnia 31 maja 2022 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Jasionowo, Przejma Wysoka i Krzywólka w gminie Szypliszki, w części dotyczącej obrębów geodezyjnych Jasionowo i Przejma Wysoka, zwany dalej planem miejscowym, który obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,6480 ha, w granicach określonych w części graficznej planu miejscowego.

3. Plan miejscowy składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej Uchwały oraz następujących załączników:

- 1) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 składający się z arkuszy nr 1 i nr 2;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3;
- 4) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne klasy LsVI o powierzchni 0,1464 ha, na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego znak DGN-III.7151.5.2024.TT z dnia 4 kwietnia 2024 r.

§ 3. 1. W niniejszym planie miejscowym ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) kształtowanie zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) ustalenia dotyczące wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) obszarów przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 7) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 9) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 10) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o znaczeniu lokalnym ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 11) lokalizacji terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

13) granic stref ochronnych terenów zamkniętych;

14) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w przepisach odrębnych.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut bryły budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych budynku np. schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku; dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów jak gzymsy, balkony, loggie, wykusze, zadaszenia nad wejściami, pochylnie i schody zewnętrzne oraz lica zewnętrznej nadziemnej ściany w przypadku termomodernizacji;

3) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od istniejącego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi attyki lub kalenicy dachu; do wysokości zabudowy nie wlicza się kominów oraz montowanych na dachu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) gabarytach obiektów – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy, wyrażoną w metrach oraz w zależności od potrzeb inne cechy charakteryzujące zabudowę, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla wybranych terenów.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, o łącznej powierzchni ok. 0,5081 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako: **1MNW-U, 2MNW-U** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 1_1_1_MNW-2_U);
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o łącznej powierzchni ok. 2,4488 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako: **1MNW, 2MNW** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 1_1_1_MNW);
- 3) Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, o powierzchni ok. 0,1464 ha, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako: **1ML** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 1_3_ML);
- 4) Teren komunikacji drogowej wewnętrznej o powierzchni ok. 0,5447 ha, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako: **1KR** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 5_2_KR).

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu miejscowego są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) określenie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;

4) granice i oznaczenia terenów lub obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

a) strefa ochronna linii SN,

b) pas ograniczeń w zabudowie od strony lasu,

c) obszar położony w granicach OCHK,

d) obszar położony w obszarze Natura 2000 SOO Jeleniewo PLH200001,

e) obszar położony w Korytarzu ekologiczny GKPn-4A Puszcza Augustowska – Puszcza Romincka.

2. Oznaczenia graficzne znajdujące się w części graficznej planu miejscowego, niewymienione w ust. 1, stanowią oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu miejscowego

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Ochronie podlega istniejące ukształtowanie przestrzeni, w uporządkowanych relacjach łączące wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, dla zachowania lub ukształtowania których ustala się:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie oznaczeniem na części graficznej planu miejscowego,

b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w § 8,

c) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, zawarte w § 8,

d) minimalne powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, zawarte w § 12.

2. W celu równoważenia rozwoju i zapewnienia dogodnego dostępu do dobrej jakości usług, w tym usług publicznych, nakazuje się stosowanie zasad projektowania uniwersalnego.

§ 8. 1. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu, uzależnia się do funkcji obiektów:

1) formy architektoniczne nowo wznoszonych budynków mieszkalnych i usługowych:

a) wysokość budynków: do 12,0 m,

b) dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 30°–35°,

c) elewacja frontowa wzdłuż drogi, z które zapewniono wjazd na działkę lub ściany budynków równoległe do granic przyległych nieruchomości,

d) kolorystyka obiektów budowlanych – kolory elewacji: biały, odcienie szarości, grafitowy; dachy: szare, grafitowe, brązowe lub w naturalnych odcieniach ceramiki; naturalne barwy dla okładzin kamiennych, ceramicznych, stalowych, drewnianych itp.;

2) formy architektoniczne nowo wznoszonych budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej:

a) wysokość budynków: do 9,0 m,

b) dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 30°–35°,

c) elewacja frontowa wzdłuż lub prostopadle drogi, z które zapewniono wjazd na działkę oraz ściany budynków równoległe do pozostałych granic przyległych nieruchomości,

d) kolorystyka obiektów budowlanych – kolory elewacji: biały, odcienie szarości; dachy: szare, grafitowe, brązowe lub w naturalnych odcieniach ceramiki; naturalne barwy dla okładzin kamiennych, ceramicznych, stalowych, drewnianych;

3) formy architektoniczne budynków technicznych, garażowych, gospodarczych, wiat i innych budynków pomocniczych:

a) wysokość budynków: do 6,0 m,

b) dachy płaskie (stropodachy), wielospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 35°,

c) kolorystyka obiektów budowlanych – kolory elewacji: biały, odcienie szarości; dachy: szare, grafitowe, brązowe lub w naturalnych odcieniach ceramiki; naturalne barwy dla okładzin kamiennych, ceramicznych, stalowych, drewnianych; dopuszcza się okładziny zapewniające naturalną wegetację roślin;

2. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy dla wyróżnionych terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w Rozdziale 9.

§ 9. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek zapewnienia na terenie działki budowlanej miejsc (parkingi naziemne, miejsca garażowe w budynkach) w liczbie nie mniej niż:

1) 2 miejsca parkingowe lub postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej;

2) 1 miejsce parkingowe na 20 m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowego;

3) 2 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych obiektu gastronomicznego;

ponadto:

4) 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 10 osób zatrudnionych;

5) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) miejsc przeznaczonych do parkowania rowerów i motorów oraz autokarów w ilości dostosowanej do potrzeb.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. 1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

1) nakaz realizacji zieleni towarzyszącej zabudowie i utrzymania naturalnej retencji terenowej;

2) realizacja przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi; na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji typu: składowanie złomu, składowanie odpadów.

2. Zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustala się, że:

1) tereny wyróżnione jako 1MNW, 2MNW, 1ML zalicza się do kategorii: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny wyróżnione jako 1MNW-U, 2MNW-U zalicza się do kategorii: terenów mieszkaniowo – usługowych.

3. Ustala się zasady w zakresie ochrony przyrody:

1) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”, na którym obowiązują postanowienia zawarte w uchwale Nr XII/88/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr L/468/18 z dnia 25 czerwca 2018 r. i Uchwałą Nr XVIII/216/2020 z dnia 27 kwietnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2015 r. poz. 2116, z 2018 r. poz. 2906 oraz z 2020 r. poz. 2246).

2) obszar objęty planem wskazany w Załączniku Nr 1 Arkusz 2 zlokalizowany jest w obszarze Natura 2000_SOO Jeleniewo PLH200001, na którym obowiązują postanowienia Zarządzenia regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jeleniewo PLH200001 (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2014 r. poz. 1771, z 2016 r. poz. 1991, z 2019 r. poz. 1910).

4. Dla obszaru objętego planem miejscowym obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi, a ponadto ustala się:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, siedlisk gatunków roślin i zwierząt lub w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;

2) przy realizacji niezbędnych budynków, urządzeń i budowli nakaz stosowanie najlepszych dostępnych technik minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko (w tym na zdrowie ludzi i krajobraz).

5. Ustala się zasady kształtowania i ochrony krajobrazu:

1) zabrania się powstawania obiektów tymczasowych (z wyjątkiem, gdy dopuszczenie zawarto w ustaleniach szczegółowych);

2) zasady kształtowania i ochrony krajobrazu wynikają z funkcji terenu oraz ustalonych wskaźników zagospodarowania.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 11. 1. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne szerokości frontów działek:

- dla działek narożnych (tj. zlokalizowanych przy zakrętach terenu 1KR) – 5,0 m,

- w pozostałych przypadkach – 20 m,

2) powierzchnia nie mniejsza niż:

- 600 m² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz w zabudowie letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

- 1400 m² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej.

2. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 80° i nie więcej niż 100°.

3. Na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. Podziałów terenów na działki budowlane należy dokonywać z zachowaniem następujących zasad i warunków:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) 1000 m² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej symbolami: 1MNW, 2MNW,
 - b) 600 m² w zabudowie letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczonej symbolami: 1ML,
 - c) 1400 m² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonej symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U;
- 2) dopuszcza się inne podziały geodezyjne, tj. wydzielenie mniejszych działek niż określone w pkt. 1 na potrzeby infrastruktury technicznej oraz na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 13. 1. W obszarze objętym planem miejscowym występują obszary objęte ochroną prawną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody:

1) obszar położony jest w całości granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”, na którym obowiązują postanowienia zawarte w przepisach wskazanych w § 10 ust. 3 i 4.

2) obszar wskazany w Załączniku Nr 1 Arkusz 2 zlokalizowany jest w obszarze Natura 2000_SOO Jeleniewo PLH200001, na którym obowiązują postanowienia zawarte w przepisach wskazanych w § 10 ust. 3 i 4.

2. Granice i oznaczenia terenów obszarach objętych ochroną prawną, o których mowa w ust. 1 zawarto w części graficznej planu miejscowego.

§ 14. Na obszarze objętym planem występują elementy ponadlokalne zagospodarowania w zakresie sieci ekologicznej wynikające z postanowień Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego stanowiącego załącznik do uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXVI/330/17 z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego zmienionej uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 2777, poz. 3270). Są to obszary stanowiące sieć ekologiczną województwa - główny korytarz ekologiczno-migracyjny regionalnej sieci ekologicznej – Korytarz KPn-4A Puszcza Augustowska – Puszcza Romincka w granicach obszarów wskazanych w § 13 ust. 1.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 15. 1. W celu ochrony ludzi i mienia przed skutkami działania linii elektroenergetycznych w planie ustalono pasy ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, o szerokości 15,0 m, po 7,5 m po obu stronach od linii wyznaczającej środek konstrukcji wsporczych istniejących

napowietrznych linii. Szczególne warunki i ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii SN obowiązują na podstawie przepisów odrębnych w zakresie sieci elektroenergetycznych, skutkują m.in. pozostawieniem tych pasów jako wolnych od zabudowy i od nasadzeń z zieleni wysokiej.

2. W ustalonych pasach ograniczeń w zabudowie od strony lasu, co do zasady o szerokości 12 m od granicy (konturu) lasu, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, wynikające z położenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w sąsiedztwie gruntów leśnych. Zabudowa w szczególnych przypadkach dopuszczonych przepisami prawa budowlanego wraz z aktami wykonawczymi.

3. Zasady wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

1) Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące obrony cywilnej:

a) w budynkach zabudowy usługowej, zaleca się zaprojektować ukrycie jako obiekty o podwójnej funkcji, pozostające w ciągłym użyciu. Zaadaptowanie obiektu do funkcji ochronnej zaleca się w czasie podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;

b) na terenach zabudowy, o których mowa w lit. a bez planowanego podpiwniczenia zaleca się wyznaczyć rezerwę teren pod budowę budowli ochronnych wolnostojących, które będą wykonane w czasie podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;

c) uwzględnić awaryjne studnie wody pitnej o minimalnej wydajności 7,5 litra/osobę/dobę w odległości do 800 m od zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej;

d) zabezpieczyć alarmowanie i powiadamianie mieszkańców w wypadku zagrożeń, przyjmując promień słyszalności syreny min. 300 m;

e) projekt budowlany powinien uwzględniać wymagania obrony cywilnej, o których mowa w lit. a), b), c), d) i w tym zakresie powinien być uzgodniony z Wójtem Gminy Szypliszki.

2) istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Powiązania zewnętrzne terenów objętych planem realizowane będą za pomocą istniejących dróg publicznych, położonych poza obszarem objętym planem miejscowym.

2. Podstawowy układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym tworzy teren komunikacji drogowej wewnętrznej, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako 1KR.

3. Zachowuje się istniejące zjazdy publiczne i indywidualne z drogi wojewódzkiej.

§ 17. 1. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej.

1) sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym powiązane są z zewnętrznym istniejącym uzbrojeniem terenu i jednocześnie stanowią ich integralną część;

2) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej wewnętrznej wyznaczonej w planie miejscowym i innych terenach przeznaczonych pod zabudowę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się możliwość budowy infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) oznaczenia sieci infrastruktury technicznej projektowanej, wskazane na części graficznej planu miejscowego, określają orientacyjny przebieg uzbrojenia technicznego terenu, który może być skorygowany.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zasilanie w wodę z istniejącej lub w razie potrzeby projektowanej sieci wodociągowej;

2) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniej niż 32 mm, z zastrzeżeniem pkt 4;

3) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) dla sieci wodociągowych na obszarze objętym planem nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, przemysłowych lub komunalnych ustala się:

1) nakaz odprowadzania ścieków do istniejącej lub w razie potrzeby projektowanej sieci kanalizacyjnej;

2) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniej niż 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej i nie mniej niż 63 mm dla kanalizacji tłocznej;

3) dla terenów bez dostępu do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne (zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe oraz przydomowe lub indywidualne oczyszczalnie ścieków), zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej bezpośrednio do ziemi lub zbiorników retencyjnych, z zastrzeżeniem pkt. 3 lub do sieci kanalizacji deszczowej;

2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własnych nieruchomości: bezpośrednio do ziemi lub zbiorników retencyjnych, z zastrzeżeniem pkt. 3 lub do sieci kanalizacji deszczowej;

3) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;

4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 3.

5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek dostosowania do obowiązujących przepisów odrębnych oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów lokalnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące lub projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych i ich skablowanie.

7. W zakresie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, ustala się na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszczenie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;
 - 2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
 - 2) ustala się ogrzewanie paliwami niskoemisyjnymi oraz energią elektryczną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub odnawialnymi źródłami energii, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;
 - 3) zakaz ogrzewania budynków urządzeniami o niskiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
10. Dopuszcza się realizację gazociągów w liniach rozgraniczających wszystkich terenów komunikacji drogowej wewnętrznej na potrzeby gazyfikacji Gminy Szypliszki, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3.
11. Dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 18. Dla wszystkich nieruchomości, w granicach obszaru objętego planem miejscowym, ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% (słownie: dwadzieścia procent).

Rozdział 9

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, o łącznej powierzchni ok. 0,5081 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako: **1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,1595 ha), **2MNW-U** (o powierzchni ok. 0,3486 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu (klasy realizowane łącznie):

a) **MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,**

b) **U – tereny usług;**

2) przeznaczenie uzupełniające: **MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;**

3) obsługę komunikacyjną z terenu wyróżnionego w części graficznej planu miejscowego jako 1KR;

4) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy:

- 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu wyróżnionego w części graficznej planu miejscowego jako 1KR,

- od strony elektroenergetycznej linii napowietrznej Sn, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu miejscowego,

b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu lub z przeznaczeniem uzupełniającym, w tym budynków o funkcji mieszanej, zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oraz realizację obiektów w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w ramach usług dopuszcza się wyłącznie działalność usługowa nieuciążliwą tj. działalność usługową prowadzoną przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogorszyć higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (do których inwestor nie posiada tytułu prawnego), a w szczególności lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

c) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,6

- minimalna intensywność zabudowy: 0,1

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%

- maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w § 8 ust. 1.

3. Dopuszcza się budowę obiektów tymczasowych zgodnych z przeznaczeniem terenu.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o łącznej powierzchni ok. 2,4488 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1MNW** (o powierzchni ok. 1,8787 ha), **2MNW** (o powierzchni ok. 0,5701 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: **MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**,

2) obsługę komunikacyjną z terenu wyróżnionego w części graficznej planu miejscowego jako 1KR;

3) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy:

- 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1MNW na granicy z działką drogi wojewódzkiej położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,

- 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu wyróżnionego w części graficznej planu miejscowego jako 1KR,

- od strony elektroenergetycznej linii napowietrznej Sn zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu miejscowego,

b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu lub z przeznaczeniem uzupełniającym, w tym budynków o funkcji mieszanej, zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%
- maksymalna intensywność zabudowy: 0,6
- minimalna intensywność zabudowy: 0,1
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%
- maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w § 8 ust. 1.

§ 21. 1. Ustala się teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako **1ML** (o powierzchni ok. 0,1464 ha).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;**

3) obsługę komunikacyjną terenu 1ML: z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej na działce nr geod. 215/43 położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;

4) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy:

- 4,0 m od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej na działce nr geod. 215/43 położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,

b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu lub z przeznaczeniem uzupełniającym, w tym budynków o funkcji mieszanej, zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%
- maksymalna intensywność zabudowy: 0,6
- minimalna intensywność zabudowy: 0,1
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%
- maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w § 8 ust. 1.

§ 22. 1. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako: **1KR** (o powierzchni ok. 0,5447 ha).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: **KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, w ciągu projektowanej drogi, o szerokościach w liniach rozgraniczających:

- teren 1KR: 10,0 m, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu miejscowego;

- 2) dopuszczenie realizacji elementów dodatkowych związanych z przeznaczeniem terenu np. zatoki postojowe itp.;
- 3) przebieg infrastruktury technicznej, dopuszcza jej rozbudowę, przebudowę i realizację nowych sieci i urządzeń.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szypliszki.

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

Przewodniczący Rady Gminy Szypliszki

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Szypliszki

z dnia

**ROZSTRZYGNIĘCIA DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA
UWAG DO PROJEKTU PLANU
(W TYM LISTY NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU PLANU)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) Rada Gminy Szypliszki stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 2 maja 2024 r. do 24 maja 2024 r. (włącznie) oraz w terminie do dnia 7 czerwca 2024 r. (włącznie), nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Jasionowo, Przejma Wysoka i Krzywólka w gminie Szypliszki, w części dotyczącej obrębów geodezyjnych Jasionowo i Przejma Wysoka, / wniesiono uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Jasionowo, Przejma Wysoka i Krzywólka w gminie Szypliszki, w części dotyczącej obrębów geodezyjnych Jasionowo i Przejma Wysoka, która została uwzględniona / nieuwzględniona....

Przewodniczący Rady Gminy Szypliszki

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy Szypliszki

z dnia

**ROZSTRZYGNIECIA O SPOSOBIE REALIZACJI
ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY,
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Jasionowo, Przejma Wysoka i Krzywólka w gminie Szypliszki, w części dotyczącej obrębów geodezyjnych Jasionowo i Przejma Wysoka w sposób następujący:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Jasionowo, Przejma Wysoka i Krzywólka w gminie Szypliszki, w części dotyczącej obrębów geodezyjnych Jasionowo i Przejma Wysoka, obejmują realizację ewentualnych uzupełnień oświetlenia ulicznego w tych drogach oraz uzupełnień sieci wodociągowej i budowy sieci kanalizacyjnej.

2. Opis sposobu realizacji inwestycji wykazanych w ust. 1:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym oraz ochronie środowiska,

2) sposób realizacji inwestycji określonych w ust. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r., Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r., o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.).

4. Zadania wymienione w ust. 1 finansowane będą:

1) z budżetu gminy,

2) z funduszy pomocowych (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne),

3) z partnerstwa publiczno – prywatnego.

Przewodniczący Rady Gminy Szypliszki

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Gminy Szypliszki

z dnia

dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę