



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 19 marca 2026 r.

Poz. 1239

UCHWAŁA NR XIX/104/2026 RADY GMINY SZYPLISZKI

z dnia 12 marca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Szelment, w gminie Szypliszki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2025 r. poz. 1668), realizując uchwałę nr IX/50/2025 Rady Gminy Szypliszki z dnia 13 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Szelment, w gminie Szypliszki, Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szypliszki”, uchwalonego uchwałą nr XXX/223/2022 Rady Gminy Szypliszki z dnia 31 maja 2022 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szypliszki, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Szelment, w gminie Szypliszki, zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Plan miejscowy składa się z ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników:

- 1) części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 1,3274 ha, w granicach określonych w części graficznej planu miejscowego.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. 1. W niniejszym planie miejscowym określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – §3, §24÷§30 oraz w części graficznej – załącznik nr 1;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – §7;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – §8; 3 a) zasady kształtowania krajobrazu – §9;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – §10;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §11;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, linie zabudowy i gabaryty obiektów – ustalenia szczegółowe – §24÷§30,
 - b) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – §15 pkt 3, 4, 5 i §24÷§26;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – §12;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – §13;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – §14;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – §15;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – §16;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – §17;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – §18;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – §19;
- 15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej – §20;
- 16) granice strefy ochronnej terenu zamkniętego – §21;
- 17) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – §22;
- 18) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – ustalenia szczegółowe – §24÷§26 i §30;
- 19) ustalenia wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz ochrony przeciwpożarowej – §23.

2. Nie określa się, ze względu na brak występowania w granicach planu miejscowego:

- 1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 4) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 5) granic terenów zamkniętych.

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

- 1) **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML** – tereny zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) **1ML-UT** – teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki;

- 3) **1IE** – teren elektroenergetyki;
- 4) **1KDD, 2KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 5) **1KR, 2KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 4. Dla terenu 1ML-UT ustalono przeznaczenie terenu, które może być realizowane zamiennie, a sposób realizacji przeznaczeń tego terenu ustalono w §26.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone kolejnym numerem i symbolem literowym (numerację terenów ustalono dla całego planu miejscowego w sposób ciągły w ramach danego przeznaczenia).

2. Pozostałe oznaczenia uwidocznione w części graficznej planu mają charakter informacyjny lub są informacją wynikającą z przepisów odrębnych.

3. Granice obszaru objętego planem miejscowym stanowią równocześnie linie rozgraniczające.

§ 6. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć, fragment obszaru objęty planem miejscowym o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym i symbolem literowym, objaśnionym w części graficznej planu i niniejszej uchwale;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć, linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone w części graficznej planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej i podziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nią na głębokość do 1,20 m balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynku, obiektów małej architektury, schodów zewnętrznych, tarasów ziemnych, obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, zjazdów do garaży oraz platformy, windy lub pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć, przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi, wynikające z zastosowanej na danym terenie klasy przeznaczenia terenu;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć, rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie inne niż w pkt 5, dopuszczone do realizacji na warunkach określonych w planie miejscowym;
- 7) **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 wyróżnionych terenów;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć, dach o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 9) **usługach turystycznych** – należy przez to rozumieć: usługi przewodnickie, usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;
- 10) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć: urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 11) **urządzeniach służących utrzymaniu porządku** – należy przez to rozumieć: śmietniki, trzepaki, ogrodzenia, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną;

- 12) **komunikacji drogowej wewnętrznej** – należy przez to rozumieć, drogi wyznaczone w planie miejscowym nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, stanowiące dojazd do terenów budowlanych;
- 13) **budowli ochronnej (schronie, ukryciu)** – należy przez to rozumieć: pomieszczenie przeznaczone do ochrony osób, urządzeń, zapasów materiałowych lub innych dóbr materialnych przed skutkami działań zbrojnych, ekstremalnych zjawisk pogodowych, katastrof ekologicznych, przemysłowych lub innych zagrożeń;
- 14) **obiektach i urządzeniach małej architektury** – należy przez to rozumieć: obiekty architektury ogrodowej, urządzenia służące do rekreacji codziennej: piaskownice, huštawki, drabinki, urządzenia służące utrzymaniu porządku, obiekty pomocnicze takie, jak: tarasole, pergole, lub inne o podobnej funkcji;
- 15) **obiektach architektury ogrodowej** – należy przez to rozumieć: altany ogrodowe, altany grilowe, miejsce zabaw dla dzieci, przydomowy basen lub oczko wodne;
- 16) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć, tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno – wypoczynkowe, sportowe, estetyczne lub jako zieleni towarzysząca przy obiektach budowlanych, podkreślającą ich walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem miejscowym

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji nadziemnych pokrywają się z liniami kondygnacji podziemnych;
- 3) zachowanie właściwej skali i charakteru zabudowy przy wznoszeniu nowych obiektów budowlanych oraz wkomponowanie zabudowy w otaczający krajobraz wiejski z uwzględnieniem położenia i ekspozycji oraz wprowadzanie architektury kontynuującej tradycje budowlane regionu pod względem gabarytów, ukształtowania bryły i materiałów;
- 4) inwestycje realizować zgodnie z zasadami i z zachowaniem parametrów i wskaźników ustalonych w planie miejscowym;
- 5) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z §22 pkt 2, 3 i 4;
- 6) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleni;
- 7) w obrębie jednej działki budowlanej realizować zabudowę tworzącą spójną całość przestrzenną i użytkową o jednorodnej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce;
- 8) budynki, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę, należy realizować wyłącznie na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę lub na terenach z dopuszczeniem zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 9) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 25 m;
 - b) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - d) dopuszcza się montaż pomp ciepła wyłącznie od strony wewnątrz poszczególnych działek zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz wód opadowych i roztopowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze planu miejscowego ustanowiono następujące formy ochrony przyrody:
 - a) Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”, na którym obowiązują zakazy i ograniczenia, w szczególności zawarte w uchwale nr XII/88/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. poz. 2116, z późn. zmianami) oraz przepisach odrębnych,
 - b) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Jeleniewo”, kod obszaru: PLH200001, w obszarze, zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności, które mogą:
 - pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
 - wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
 - pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami;
- 2) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
 - c) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - d) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenie nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu,
 - e) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) nakaz podłączenia budynków do gminnej sieci wodociągowej i gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakaz wprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
 - c) nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez realizację urządzeń infrastruktury technicznej do odbioru wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych na cele dróg i zabudowy;
- 4) w zakresie gospodarki odpadowej ustala się:
 - a) gromadzenie i składowanie odpadów stałych tylko w miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych, z zachowaniem zasad gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi,
 - c) zakaz prowadzenia działalności w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, termicznego przekształcania, składowania i transportu odpadów;
- 5) w zakresie ochrony wód ustala się:
 - a) korzystanie i ochronę wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych;
- 6) w zakresie ochrony powietrza ustala się:

- a) nakaz ochrony zdrowia przed negatywnym wpływem czynników szkodliwych i uciążliwych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach, przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych,
 - c) nakaz stosowania technologii spełniających wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza i odprowadzanych ścieków,
 - d) nakaz stosowania źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń, takich jak: energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła lub źródła ciepła niskoemisyjne, wykorzystujące olej opałowy, gaz, biomasę, itp., spełniających wymagania przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny:
 - 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML – jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,
 - 1ML-UT – jako teren rekreacyjno – wypoczynkowy,
 - b) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu i drgań w środowisku, określonych w przepisach szczególnych oraz zapewnienie właściwego standardu akustycznego, w szczególności na terenie 1ML-UT,
 - c) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - d) ochrona przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie stref ochronnych od urządzeń elektroenergetycznych.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) przestrzeganie ustaleń planu miejscowego dotyczących przeznaczenia i zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie miejscowym;
- 2) zieleni urządzoną towarzyszącą zabudowie kształtować w formie zieleni ozdobnej, lub izolacyjnej, z dbałością o rodzimy skład gatunkowy;
- 3) zagospodarowanie działki budowlanej w sposób zachowujący jej naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń, wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojścia, dojazdu;
- 4) zagospodarowanie terenów niezabudowanych i nieutwardzonych zielenią towarzyszącą.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze planu miejscowego nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych, zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 2) na obszarze planu miejscowego nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne;
- 3) na wszystkich terenach w granicach planu miejscowego ustala się obowiązek zabezpieczenia przypadkowo znalezionej przedmioty, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, i niezwłocznego zawiadomienia o znalezieniu tego przedmiotu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wojta Gminy Szypliszki;
- 4) w zakresie zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na ich brak, nie formułuje się ustaleń.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg gminnych oznaczone w części graficznej planu symbolami: 1KDD i 2KDD stanowią przestrzeń publiczną;
- 2) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- a) wzbogacenie przestrzeni publicznej zielenią towarzyszącą i elementami wyposażenia, takimi jak: ławki, oświetlenie, kosze na śmieci, gazony z kwiatami, itp.,
 - b) stosowanie do oświetlania terenu latarni i innych elementów oświetleniowych o formach dostosowanych do charakteru otaczającej zabudowy i środowiska,
 - c) stosowanie nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 3) nakaz dostosowania obiektów budowlanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami i uwzględnieniem zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w obszarze objętym planem miejscowym występują obszary objęte ochroną prawną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody:
 - a) Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”, na którym obowiązują ustalenia wskazane w §8,
 - b) Obszar NATURA 2000: SOO Jeleniewo, na którym obowiązują ustalenia wskazane w §8,
 - c) strefa ochronna od terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (kompleksu wojskowego nr 8593) – posterunku radarowego, znajdującego się w obrębach: Przejma Wielka, Szelment i Szury, w której obowiązują ustalenia wskazane w §21;
- 2) w granicach planu miejscowego na terenach: 3ML, 5ML, 2KDD, 2KR występują urządzenia melioracji wodnych, t.j. rurociąg drenarski, studzienka drenarska, rów R-2 – zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzoną przez Zarząd Zlewni w Augustowie, dla których ustala się:
 - a) zakaz niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych, wykonywania w ich pobliżu robót oraz innych czynności, które mogą powodować osiadanie urządzeń wodnych lub ich części, osuwanie się gruntu, zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych,
 - b) przebudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych, w sposób dostosowujący je do planowanego zagospodarowania terenu,
 - c) na odbudowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację urządzeń wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w granicach planu miejscowego nie występują: śródlądowe powierzchniowe wody płynące, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, śródlądowe powierzchniowe wody płynące;
- 4) plan miejscowy nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla województwa podlaskiego.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokości frontu działki – 16 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi – zawarty w przedziale pomiędzy 70⁰, a 120⁰,
 - d) ustalenia zawarte w pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, działek pod drogi, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) przy realizacji inwestycji uwzględnić uwarunkowania wynikające z występowania obszarów i obiektów, o których mowa w §12;
- 2) zakaz sytuowania wszelkich tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowanym przeznaczeniem terenu, o ile z ustaleń planu miejscowego nie wynika inaczej;
- 3) zakaz realizacji biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 4) zabrania się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny tworzą:
 - a) teren drogi dojazdowej: 1KDD – fragment terenu drogi dojazdowej, będącej poza granicami planu miejscowego,
 - b) teren drogi dojazdowej: 2KDD – poszerzenie terenu drogi dojazdowej, będącej poza granicami planu miejscowego,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR, połączone z terenami dróg dojazdowych: 1KDD, 2KDD;
- 2) dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających tereny dróg;
- 3) ustala się konieczność zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji z zachowaniem następujących wskaźników:
 - a) na terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML – 2 mp / na jeden budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku,
 - b) dla terenu 5ML do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się realizację miejsc do parkowania samochodów na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR,
 - c) na terenie zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki – 1ML-UT:
 - ML – 2 mp / na jeden budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku,
 - UT – w dostosowaniu do ilości użytkowników, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe oraz 1 miejsce na potrzeby własne,
 - miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych i miejsca przeznaczone do parkowania rowerów lub motorów należy zapewnić w granicach własnej działki budowlanej i wyposażyć w niezbędne urządzenia;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie: wydzielonych miejsc na powierzchni terenu, w garażu lub wiacie garażowej.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach, w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących sieci;
- 2) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę, niekolidującą z docelowym zagospodarowaniem terenu, ustalonym w planie miejscowym;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej na terenie dróg publicznych i terenach wewnętrznej komunikacji drogowej;

- 5) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 6) w zakresie zapotrzebowania w wodę ustala się:
 - a) dopuszcza się: zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) nakaz zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - c) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniej niż 32 mm, z zastrzeżeniem lit. d;
 - d) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a przy budowie sieci nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i technologicznych ustala się:
 - a) obszar planu miejscowego jest wyposażony w gminną sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się: zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) nakaz odprowadzania ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej,
 - d) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników na ścieki sanitarne (szamb),
 - e) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniej niż 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej i nie mniej niż 63 mm dla kanalizacji tłocznej,
 - f) w przypadku ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - b) zagospodarowanie wód deszczowych na własne potrzeby,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu,
 - d) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo do ziemi na nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na działki sąsiednie, poprzez odpowiednie ukształtowanie terenu, zastosowanie rozwiązań technicznych, takich jak: mały zbiornik retencyjny, wykorzystanie wód deszczowych do celów gospodarczych,
 - e) wody opadowe z terenów dróg, parkingów i innych obszarów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, na których następuje splukiwanie substancji ropopochodnych i innych mogących stanowić trwałe źródło zanieczyszczenia ziemi i wód powierzchniowych, powinny być zebrane w sieć kanalizacji deszczowej i przed ich odprowadzeniem do ziemi powinny być oczyszczone w stopniu zgodnym z przepisami odrębnymi,
 - f) właściciel lub użytkownik terenu, jest zobowiązany do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie,
 - g) dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej działki jest zabronione,
 - h) wody deszczowe odprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi powinny spełniać wymagania przepisów szczególnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) w obszarze planu miejscowego brak jest gazociągów wysokiego ciśnienia oraz urządzeń z nimi związanych, sieci gazowej i wyznaczonej strefy kontrolowanej,
 - b) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie kablowe niskiego napięcia oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe (20/0,4 kV) położone w granicach planu miejscowego oraz poza granicami planu,
 - b) dopuszcza się modernizację istniejącej stacji transformatorowej (teren IIE) oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb,
 - c) nakazuje się realizację nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako kablowych,
 - d) w pasach dróg publicznych przewidzieć rezerwę terenu pod kable nn i oświetleniowe,
 - e) na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznej kablowej,
 - f) wszystkie obiekty budowlane powinny być podłączone do sieci elektroenergetycznej i powinny posiadać przyłącza elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania,
 - g) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii oraz zwiększenie efektywności energetycznej w odniesieniu do infrastruktury publicznej, np. oświetlenia;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) ogrzewanie budynków w oparciu o własne, indywidualne źródła ciepła, spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, stosowanie ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła lub źródła ciepła opalanych biomasą, olejem lub gazem i innych rozwiązań, które nie powodują emisji spalin;
 - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW zamontowanych wyłącznie na dachach budynków;
- 12) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:
- a) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów,
 - b) utrzymanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy,
 - c) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) nakaz gromadzenia, segregacji i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Szypliszki, wszystkie odpady komunalne odbierane w sposób zorganizowany – zgodnie z przepisami gminnymi,
 - b) na każdej działce budowlanej należy zapewnić miejsca na urządzenia służące utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektu oraz terenu,
 - c) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach umożliwiających selektywną zbiórkę z uwzględnieniem możliwości segregacji oraz z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia niezbędnych powierzchni pod pojemnikami,
 - d) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne (dot. terenu 1ML-UT), należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 17. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy.

§ 18. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 10% – dziesięć procent dla terenów oznaczonych symbolami: 1ML, 2ML, 3ML, 4MN, 5ML, 1ML-UT;
- 2) 0% – zero procent dla pozostałych terenów.

§ 19. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które są tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny dróg dojazdowych: 1KDD, 2KDD oraz teren elektroenergetyki 1IE.

§ 20. Obszar planu miejscowego w całości położony jest na obszarze, na którym występują ponadlokane elementy zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz obronności i bezpieczeństwa państwa ujęte w Planie 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), gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w przepisach odrębnych – zgodnie z §8 pkt 1 oraz §21.

§ 21. Ustalenia dotyczące strefy ochronnej terenu zamkniętego:

- 1) w obszarze strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ograniczenia w inwestowaniu, w którym obowiązuje zakaz wznoszenia linii energetycznych wysokiego napięcia, masztów telekomunikacyjnych lub radiostacji, wież, kominów, elektrowni wiatrowych itp., których wysokość lub oddziaływanie może ograniczyć możliwości funkcjonowania obiektu wojskowego o znaczeniu obronnym oraz budowy obiektów budowlanych o wysokości powyżej 12 m nad poziomem terenu, licząc od wartości warstwy 241 m n.p.m. – zgodnie z wykresem do określania dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz tabelą maksymalnych dopuszczalnych wysokości zabudowań w otoczeniu obiektu wojskowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zagospodarowanie obszaru strefy ochronnej w sposób, który nie będzie oddziaływał negatywnie na funkcjonowanie urządzeń i sprzętu wojskowego, w tym systemów łączności zlokalizowanych na terenie kompleksu wojskowego oraz zapewnił dostęp do istniejących i planowanych sieci komunikacyjnych – w planie miejscowym nie ustala się wymienionych w pkt 1 inwestycji.

§ 22. Ustalenia dotyczące sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) ustala się sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów z zachowaniem ustalonej w części graficznej planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, a od granic przyległych nieruchomości zgodnie z przepisami technicznymi;
- 2) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:
 - a) forma budynków powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, takich jak: tynki gładkie, okładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich, elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkowi charakter lokalny,
 - b) dla barwionych materiałów elewacyjnych – do wystroju zewnętrznego budynków stosować: kolor biały lub jasne odcienie kolorów: szarego, brązowego, beżowego i żółtego,
 - c) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - d) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych takich jak: drewno, kamień, szkło, metal, cegła – kolor naturalny,

- e) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji,
 - f) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z gresu lub glazury, blach trapezowych i falistych, blachodachówki;
- 3) w zakresie pokrycia dachów ustala się:
- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
 - b) materiał pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna, betonowa lub materiały o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy powlekane w kolorze, materiały bitumiczne, gonty,
 - c) materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie,
 - d) zakaz stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
 - e) kolorystyka dachów:
 - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglatego, czerwonego, brązowego, zieleni, odcieni czerni, grafitowego lub utlenionej miedzi,
 - dla niebarwionych materiałów – ich kolor naturalny,
 - f) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, żółtego, różowego, itp.;
- 4) utrzymanie w jednolitych barwach w granicach działki budowlanej kolorystyki elewacji, koloru pokrycia dachu i materiału pokryciowego.

§ 23. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzić w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego:

- 1) obiekty budowlane należy projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z zarządzeniem Wojewody Podlaskiego Nr 145/2022 z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny;
- 2) istniejące studnie oraz sieci wodociągowe zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 3) obiekty budowlane należy projektować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 5) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 6) zagospodarowanie terenu powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej;
- 7) publiczne sieci oświetleniowe należy przystosować do zaciemnienia i wygaszenia w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie miejscowym

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone w części graficznej planu symbolami: **1ML** – o powierzchni 0,1444 ha, **2ML** – o powierzchni 0,1647, **3ML** – o powierzchni 0,2517 ha, **4ML** – o powierzchni 0,1648 ha.

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

- 1) przeznaczenie terenów: **ML** – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, w ramach której możliwa jest realizacja:

- a) budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku,
 - b) budynków gospodarczych lub garaży,
 - c) wiat garażowych lub rekreacyjnych – wolnostojących lub przybudowanych do budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) komunikacji wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się:
- a) budowle ochronne (schrony, ukrycia),
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) panele fotowoltaiczne na połaciach dachowych budynku, w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich – ukrycie ich za attyką, dopuszczenie realizacji paneli na gruncie, bądź w głębi działki;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: zieleń towarzysząca;
- 4) w obrębie jednej działki budowlanej można realizować jeden budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku;
- 5) każda działka budowlana, przewidziana pod zabudowę powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
- 6) zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi powinna stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich;
- 7) na terenie 2ML znajduje się część ogrodzenia ujęcia wody zlokalizowanego na terenie 1KR – ustala się zakaz jego rozbiórki.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku – 9,5 m (2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się 1 kondygnację podziemną),
 - b) budynków gospodarczych, garaży – 6 m (1 kondygnacja nadziemna),
 - c) wiat garażowych lub rekreacyjnych – 5,5 m (1 kondygnacja nadziemna);
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu:
 - a) na terenie 1ML – 4 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej – 1KR i 100 m od Jeziora Szelement Wielki,
 - b) na terenie 2ML – 4 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej – 1KR,
 - c) na terenie: 3ML – 5 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej 1KDD i 2KDD oraz 4 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR,
 - d) na terenie: 4ML – 5 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej 1KDD oraz 4 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej – 2KR;
- 7) na części terenu 1ML (w północno – zachodniej części) położonego w pasie szerokości 100 m od Jeziora Szelement Wielki dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 8) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub garażu o długości nie większej niż 6,5 m i wysokości nie większej niż 3 m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez okien i drzwi – zgodnie przepisami szczególnymi;

9) gabaryty obiektów:

- a) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku przeznaczonego do okresowego wypoczynku – 5,00 m,
- b) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego, wiaty, obiektów małej architektury – nie ustala się;

10) warunki architektoniczne:

- a) jako zasadę należy przyjąć zastosowanie prostokątnych otworów okiennych i drzwiowych,
- b) dopuszcza się zastosowanie otworów o innych kształtach jako uzupełnienia, w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami konstrukcyjnymi budynku,
- c) dopuszcza się okapy wysunięte maksymalnie 90 cm poza obrys muru,
- d) w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza – lukarny nakryte jednospadowymi daszkami, dopuszcza się stosowanie prostokątnych okien połaciowych, przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej minimum 1,2 m,
- e) kolorystyka obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia §22 pkt 2, 4,
- f) pokrycie dachów – obowiązują ustalenia §22 pkt 3, 4,
- g) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy na budynkach przeznaczonych do okresowego wypoczynku – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 30⁰ do 45⁰,
 - dachy na budynkach gospodarczych, garażach, wiatach rekreacyjnych lub garażowych – dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia w przedziale: od 15⁰ do 45⁰, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- h) zaleca się, aby główne kalenice dachów budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego projektować wzdłuż drogi, z której przewidziano wjazd na działkę, w uzasadnionych przypadkach prostopadle lub równoległe do wzdłużnych granic działek;

11) obiekty małej architektury powinny spełniać następujące wymagania:

- a) obiekty parterowe, o wysokości do 5 m i powierzchni zabudowy do 25 m²,
- b) dach dwuspadowy lub wielospadowy z zastrzeżeniem, że na obiektach położonych w granicy z działką sąsiednią spadek dachu w kierunku wnętrza działki własnej,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: od 15⁰ do 35⁰, dopuszcza się dach płaski,
- d) kolorystyka ujednolicona lub zbliżona do obiektów przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;

13) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż ustalonej wyżej, w przypadku lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;

14) działki, o mniejszej powierzchni i szerokości frontu działki istniejące w dacie uchwalenia planu miejscowego, mogą być scalone w ramach własności i zabudowane zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – obowiązują ustalenia §17.

5. Obsługa komunikacyjna, w tym liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1) terenów: 1ML, 2ML – z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, mającego połączenie z terenami dróg dojazdowych: 1KDD, 2KDD;
- 2) terenu 3ML – z terenu dróg dojazdowych: 1KDD i 2KDD oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR;
- 3) terenu 4ML – z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR, mającego połączenie z drogami dojazdowymi: 1KDD i 2KDD;

4) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z §15 pkt 3 lit. a, pkt 5;

6. Ustala się obowiązek przestrzegania wszystkich zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych, dotyczących terenów objętych formami ochrony przyrody, m.in.:

- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”,
- 2) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Jeleniewo”.

7. Obowiązują ustalenia zawarte w §21 dotyczące strefy ochronnej terenu zamkniętego.

§ 25. 1. Ustala się teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczony w części graficznej planu symbolem **5ML** – o powierzchni 0,1450 ha.

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

- 1) przeznaczenie terenu: ML – zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej, w ramach której możliwa jest realizacja:
 - a) budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku,
 - b) budynków gospodarczych lub garaży,
 - c) wiat garażowych lub rekreacyjnych – wolnostojących lub przybudowanych do budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) komunikacji wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowle ochronne (schrony, ukrycia),
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) panele fotowoltaiczne na połaciach dachowych budynku, w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich – ukrycie ich za atyką, dopuszczenie realizacji paneli na gruncie, bądź w głębi działki;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: zieleń towarzysząca;
- 4) w obrębie jednej działki budowlanej można realizować jeden budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku;
- 5) zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi powinna stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku – 9,5 m (2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się 1 kondygnację podziemną),
 - b) budynków gospodarczych, garaży – 6 m (1 kondygnacja nadziemna),
 - c) wiat garażowych lub rekreacyjnych – 5,5 m (1 kondygnacja nadziemna);
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego: 4 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR i po południowej linii rozgraniczającej teren 5ML z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR;

- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - 8) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych lub garaży o długości nie większej niż 6,5 m i wysokości nie większej niż 3 m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez okien i drzwi – zgodnie przepisami szczególnymi;
 - 9) gabaryty obiektów:
 - a) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku przeznaczonego do okresowego wypoczynku – 5,00 m,
 - b) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego, wiaty, obiektów małej architektury – nie ustala się;
 - 10) warunki architektoniczne:
 - a) jako zasadę należy przyjąć zastosowanie prostokątnych otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) dopuszcza się zastosowanie otworów o innych kształtach jako uzupełnienia, w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami konstrukcyjnymi budynku,
 - c) dopuszcza się okapy wysunięte maksymalnie 90 cm poza obrys muru,
 - d) w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza – lukarny nakryte jednospadowymi daszkami, dopuszcza się stosowanie prostokątnych okien połaciowych, przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej minimum 1,2 m,
 - e) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki,
 - f) kolorystyka obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia §22 pkt 2, 4,
 - g) pokrycie dachów – obowiązują ustalenia §22 pkt 3, 4,
 - h) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy na budynkach przeznaczonych do okresowego wypoczynku – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 30° do 45° ,
 - dachy na budynkach gospodarczych, garażach, wiatach rekreacyjnych lub garażowych – dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia w przedziale: od 15° do 45° , dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - i) zaleca się, aby główne kalenice dachów budynków projektować wzdłuż drogi, z której przewidziano wjazd na działkę, w uzasadnionych przypadkach prostopadle lub równoległe do wzdłużnych granic działek;
 - 11) obiekty małej architektury powinny spełniać następujące wymagania:
 - a) obiekty parterowe, o wysokości do 5 m i powierzchni zabudowy do 25 m²,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy z zastrzeżeniem, że na obiektach położonych w granicy z działką sąsiednią spadek dachu w kierunku wnętrza działki własnej,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: od 15° do 35° , dopuszcza się dach płaski,
 - d) kolorystyka ujednolicona lub zbliżona do obiektów przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
 - 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
 - 13) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż ustalonej wyżej, w przypadku lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;
 - 14) działki, o mniejszej powierzchni i szerokości frontu działki istniejące w dacie uchwalenia planu miejscowego, mogą być scalone w ramach własności i zabudowane zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – obowiązują ustalenia §17.

5. Obsługa komunikacyjna, w tym liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR, mającego połączenie z terenami dróg dojazdowych: 1KDD, 2KDD;
- 2) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z §15 pkt 3 lit. a, b, pkt 5;
- 3) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z przyległym terenem wewnętrznej komunikacji drogowej lub drogą publiczną zlokalizowaną poza granicami planu.

6. Ustala się obowiązek przestrzegania wszystkich zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych dotyczących terenów objętych formami ochrony przyrody, m.in.:

- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”;
- 2) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Jeleniewo”.

7. Obowiązują ustalenia zawarte w §21 dotyczące strefy ochronnej terenu zamkniętego.

§ 26. 1. Ustala się teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1ML-UT** – o powierzchni 0,0697 ha.

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

- 1) przeznaczenie terenu: ML-UT – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, w ramach których możliwa jest realizacja:
 - a) budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku,
 - b) budynku usługowego z zakresu turystyki,
 - c) budynków gospodarczych lub garaży,
 - d) wiat garażowych lub rekreacyjnych,
 - e) infrastruktury technicznej,
 - f) komunikacji wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowle ochronne (schrony),
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) panele fotowoltaiczne na połaciach dachowych budynku, w przypadku realizacji paneli na dachu płaskim – ukrycie ich za attyką, dopuszczenie realizacji paneli na gruncie, w głębi działki;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: zielen towarzysząca;
- 4) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 5) uciążliwość planowanych przedsięwzięć powinna zamknąć się w granicach działki budowlanej do której Inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością;
- 6) działka budowlana przewidziana pod zabudowę powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
- 7) zielen towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi winna stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu: ML – 0,6, UT – 0,5;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu: ML – 0,1, UT – 0,01;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: ML – 50%, UT – 40%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu: ML – 35%, UT – 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku – 9,50 m (2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się 1 kondygnację podziemną),
 - b) budynku usług turystyki – 12,00 m (2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe, dopuszcza się 1 kondygnację podziemną),
 - c) budynków gospodarczych, garaży – 6,00 m (1 kondygnacja nadziemna),
 - d) wiat wolnostojących lub przybudowanych do budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku – 5,50 m (1 kondygnacja nadziemna);
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg i innych terenów – zgodnie z częścią graficzną planu: 4 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej – 1KR i 100 m od Jeziora Szelement Wielki;
- 7) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych lub garaży o długości nie większej niż 6,5 m i wysokości nie większej niż 3 m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez okien i drzwi – zgodnie przepisami szczególnymi;
- 8) gabaryty obiektów:
- a) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku przeznaczonego do okresowego wypoczynku – 5,00 m, a budynku usługowego – 8 m,
 - b) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego, wiaty, obiektów małej architektury – nie ustala się;
- 9) obiekty małej architektury powinny spełniać następujące wymagania:
- a) obiekty parterowe, o wysokości do 5 m i powierzchni zabudowy do 25 m²,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy z zastrzeżeniem, że na obiektach położonych w granicy z działką sąsiednią spadek dachu w kierunku wnętrza działki własnej,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: od 15⁰ do 35⁰, dopuszcza się dach płaski,
 - d) kolorystyka ujednolicona lub zbliżona do obiektów przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 10) warunki architektoniczne:
- a) otwory okienne i drzwiowe prostokątne – jako zasadę należy przyjąć zastosowanie prostokątnych otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) dopuszcza się zastosowanie otworów o innych kształtach jako uzupełnienia, w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami konstrukcyjnymi budynku,
 - c) dopuszcza się okapy wysunięte maksymalnie 90 cm poza obrys muru,
 - d) w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza – lukarny nakryte jednospadowymi daszkami, dopuszcza się stosowanie prostokątnych okien połaciowych, przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej minimum 1,2 m;
 - e) kolorystyka obiektów budowlanych – obowiązuje §22 pkt 2, pkt 4,
 - f) pokrycie dachów – obowiązuje §22 pkt 3, pkt 4,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy na budynkach przeznaczonych do okresowego wypoczynku, budynku usługowego z zakresu turystyki – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 30⁰ do 45⁰,
 - dachy na budynkach gospodarczych, garażach, wiatach rekreacyjnych lub garażowych – dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia w przedziale: od 15⁰ do 45⁰, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - h) zaleca się, aby główne kalenice dachów budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku, budynku usługowego z zakresu turystyki, projektować wzdłuż drogi, z której przewidziano wjazd na działkę lub prostopadła lub równolega do granicy z działką nr ew. 5/66;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²;

- 12) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż ustalonej wyżej, w przypadku lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;
- 13) ustala się scalenie działek o nr ew.: 40/3, 5/53, 5/10, 5/65, 5/58, służące poprawie warunków zagospodarowania wyodrębnionego terenu w liniach rozgraniczających z zachowaniem przeznaczenia terenu;
- 14) działki, o mniejszej powierzchni i szerokości frontu działki istniejące w dacie uchwalenia planu miejscowego, mogą być scalone w ramach własności i zabudowane zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – obowiązują ustalenia §17;

5. Obsługa komunikacyjna, w tym liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1) obsługa komunikacyjna: z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, mającego powiązanie z terenem drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem 1KDD;
- 2) lokalizacja miejsc parkingowych i sposób ich realizacji – zgodnie z §15 pkt 3 lit. c, pkt 4, pkt 5.

6. Ustala się obowiązek przestrzegania wszystkich zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych dotyczących terenów objętych formami ochrony przyrody, m.in.:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”;
- 2) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Jeleniewo”, kod obszaru: PLH200001.

7. Obowiązują ustalenia zawarte w §21 dotyczące strefy ochronnej terenu zamkniętego.

§ 27. 1. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1KDD**, o powierzchni 0,0455 ha, położony w ciągu terenu drogi dojazdowej.

2. W granicach terenu dopuszcza się:

- 1) zachowanie, rozbudowę, przebudowę i realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) ciąg pieszy, rowerowy lub pieszo – rowerowy;
- 3) zieleń.

§ 28. 1. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony w części graficznej planu symbolem: **2KDD**, o powierzchni 0,0109 ha, położony w ciągu terenu drogi dojazdowej.

2. W granicach terenu dopuszcza się:

- 1) zachowanie, rozbudowę, przebudowę i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ciąg pieszy, rowerowy i pieszo – rowerowy;
- 3) urządzenia służące utrzymaniu porządku.

§ 29. 1. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1KR** o powierzchni 0,01407 ha, **2KR** o powierzchni 0,1872 ha.

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

- 1) jezdnię o szerokości – min. 3,5 m;
- 2) chodnik;
- 3) ciąg pieszy, rowerowy lub pieszo – rowerowy;
- 4) zjazdy /wjazdy do przyległych terenów;
- 5) zachowanie, rozbudowę, przebudowę i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Istniejące ujęcie wody wraz z ogrodzeniem na terenie 1KR zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych.

4. Dopuszcza się:

- 1) urządzenia służące utrzymaniu porządku;

- 2) zieleni,
- 3) miejsca do parkowania samochodów, miejsca te nie mogą utrudniać ruchu dla samochodów użytkowników przyległych terenów.

4. Dopuszcza się przekształcenie terenów w drogę publiczną.

§ 30. 1. Ustala się teren elektroenergetyki (stacja transformatorowa wraz z infrastrukturą elektroenergetyczną) oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1IE**, o powierzchni 0,0028 ha.

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

- 1) przeznaczenie terenu: IE – teren energetyki;
- 2) dopuszcza się przebudowę;
- 3) obsługę komunikacyjną z terenu 2KR,
- 4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%;
- 5) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania – nie ustala się;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m²;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy po granicy linii rozgraniczającej terenu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 31. W granicach objętych planem miejscowym traci moc „zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Szelment gmina Szypliszki uchwalona uchwałą nr XXIX/212/2013 Rady Gminy Szypliszki z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Szelment gmina Szypliszki” (opublikowana w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z dnia 30 grudnia 2013 r. poz. 4668).

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szypliszki.

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

Przewodniczący Rady

Antoni Anusiewicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBREBU SZELMENT W GMINIE SZYPLISZKI





skala 1 : 1000 0 10 20 30 40 50 m






Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIX/104/2026

Rady Gminy Szypliszki

z dnia 12 marca 2026 r.

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE





-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH

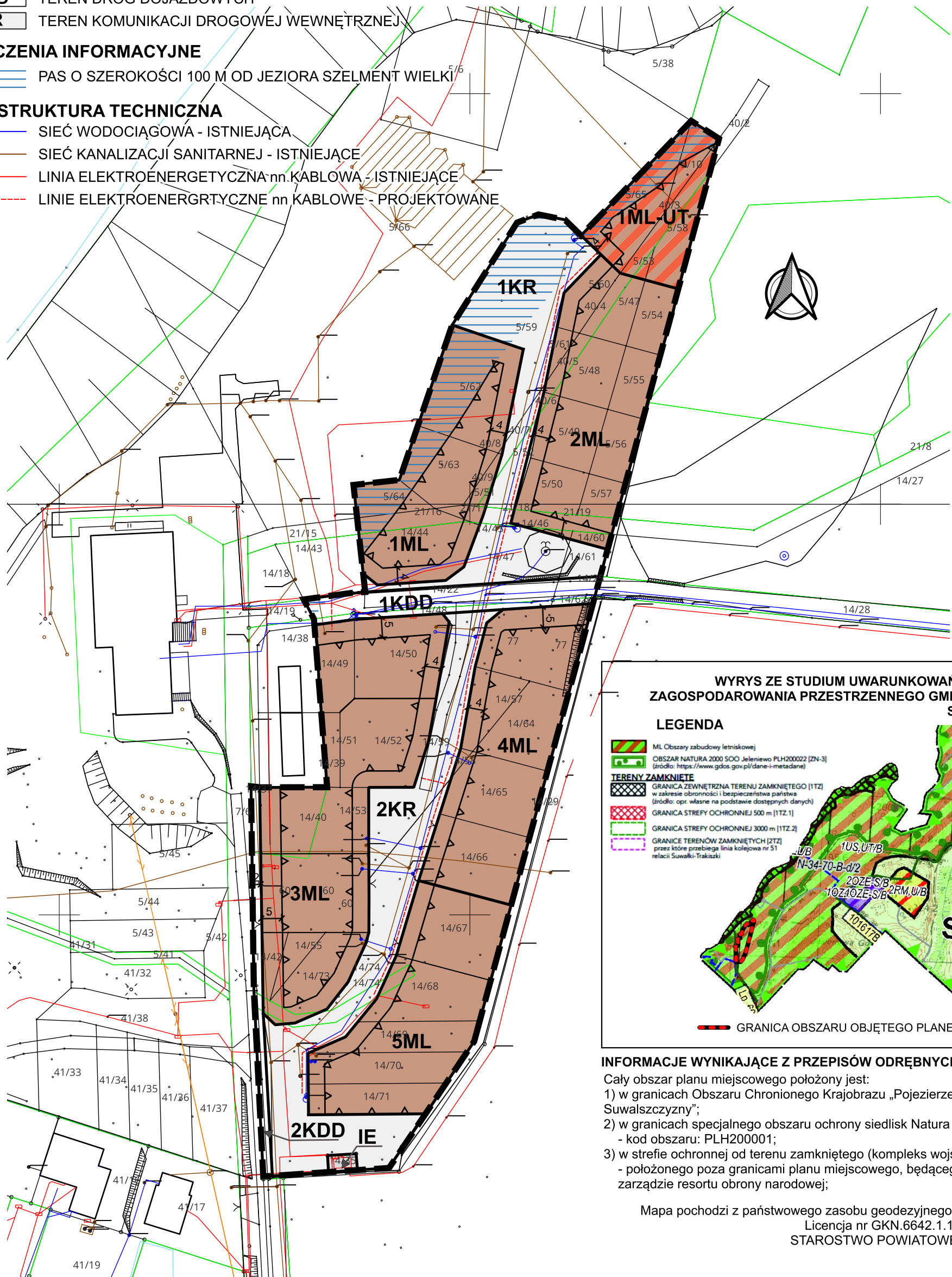
-  **ML** TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
-  **ML-UT** TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ LUB USŁUG TURYSTYKI
-  **IE** TEREN ELEKTROENERGETYKI
-  **KDD** TEREN DRÓG DOJAZDOWYCH
-  **KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  PAS O SZEROKOŚCI 100 M OD JEZIORA SZELMENT WIELKI

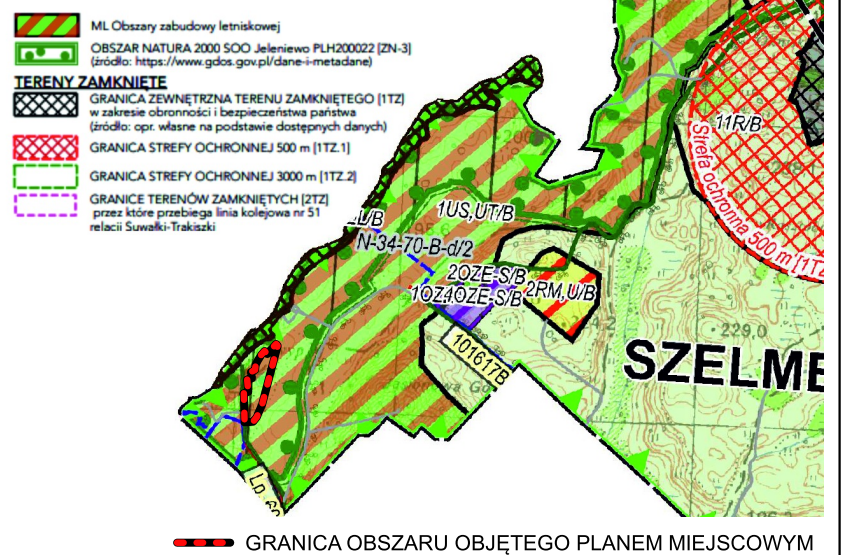
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

-  SIEĆ WODOCIĄGOWA - ISTNIEJĄCA
-  SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ - ISTNIEJĄCE
-  LINIA ELEKTROENERGETYCZNA nn. KABLOWA - ISTNIEJĄCE
-  LINIE ELEKTROENERGETYCZNE nn. KABLOWE - PROJEKTOWANE



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZYPLISZKI SKALA 1 : 25 000

LEGENDA



INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- Cały obszar planu miejscowego położony jest:
- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”;
 - 2) w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Jeleniewo” - kod obszaru: PLH200001;
 - 3) w strefie ochronnej od terenu zamkniętego (kompleks wojskowy nr 8593) - położonego poza granicami planu miejscowego, będącego w trwałym zarządzie resortu obrony narodowej;

Mapa pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Licencja nr GKN.6642.1.1101.2025_2012_P
STAROSTWO POWIATOWE W SUWAŁKACH

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/104/2026
Rady Gminy Szypliszki
z dnia 12 marca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu Szelment, w gminie Szypliszki, w sposób następujący:

1. inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Szypliszki i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia miejscowego planu j.w., obejmują realizację nawierzchni asfaltowej drogi dojazdowej i uzupełnienie oświetlenia (teren drogi dojazdowej oznaczony w planie miejscowym symbolem: 1KDD);
2. realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym oraz ochronie środowiska;
3. zadania wymienione w ust. 1 finansowane będą z budżetu gminy, z funduszy pomocowych zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/104/2026

Rady Gminy Szypliszki

z dnia 12 marca 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

1. Podstawa prawna

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Szelment, w gminie Szypliszki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną nr IX/50/2025 Rady Gminy Szypliszki z dnia 13 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Szelment, w gminie Szypliszki, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680) oraz w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688). Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy j.w., w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego”.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Opracowanie planu miejscowego ma na celu:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów, w tym inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz zasad inwestowania i obsługi komunikacyjnej, z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu;
- 2) uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy oraz stworzenie warunków do rozwoju funkcji związanych z rekreacją i wypoczynkiem na obszarze gminy Szypliszki;
- 3) ograniczenie konfliktów przestrzennych;
- 4) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem miejscowym.

2. Wprowadzenie

Plan miejscowy obejmuje obszar położony w obrębie Szelment, w gminie Szypliszki o łącznej powierzchni 1,3274 ha, w granicach określonych w części graficznej planu. Na obszarze projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Szelment, w gminie Szypliszki obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Szelment w gminie Szypliszki – uchwała nr XXIX/212/2013 Rady Gminy Szypliszki z dnia 17 grudnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego dnia 30 grudnia 2013 r. poz. 4668). Od uchwalenia tej zmiany planu upłynęło już 12 lat. Zmiana ta została sporządzona w innych uwarunkowaniach prawnych i społeczno – gospodarczych i nie spełnia obecnego zapotrzebowania i potrzeb obecnych właścicieli nieruchomości. Ustalenia zmiany planu, w zakresie: m.in.: przeznaczenia terenu, dostępu do drogi publicznej, ilości miejsc parkingowych, nie pozwalają na rozpoczęcie działań inwestycyjnych właścicielom nieruchomości i nie są możliwe do wypełnienia w projektach budowlanych. Zdaniem właścicieli, ich działki nie mogą być użytkowane zgodnie z obowiązującym planem miejscowym i ulegają dewastacji. Sytuacja ta powoduje ograniczenie prawa własności. Zawarte w niej ustalenia wymagają zmiany, ponieważ nie są zgodne z obowiązującymi przepisami, ograniczają prawa do korzystania z ustawowego prawa własności, nie pozwalają na realizację ustalonych przeznaczeń terenu, m.in. braku możliwości spełnienia w projektach budowlanych ustalonej w tej zmianie obsługi komunikacyjnej, w zakresie dostępu do drogi publicznej oraz zapewnienia 4 miejsc parkingowych dla właściciela działki, która posiada powierzchnię ok. 300,00 m², dodatkowo zapewnienia miejsca dla osoby z niepełnosprawnościami. Właściciele nieruchomości na całym obszarze objętym planem miejscowym mogą realizować

swoje zamierzenia inwestycje w formie niezdefiniowanego w przepisach „małego domu wypoczynkowego” ze 4 miejscami parkingowymi + miejsca do obsługi turystyki i miejsca dla osoby z niepełnosprawnością. Ustalenia nowego planu miejscowego skorygują dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie obszaru oraz uzupełnią jego program funkcjonalny, w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań, polityki lokalizacyjnej i inwestycyjnej, potrzeb i możliwości gminy. Sporządzenie miejscowego planu miejscowego ma na celu umożliwienie realizacji nowych funkcji na obszarze wskazanym do opracowania planu miejscowego, zgodnie ze studium oraz oczekiwaniami właścicieli gruntów. Plan określa:

- 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;
 - 3 a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, linie zabudowy i gabaryty obiektów – ustalenia szczegółowe,
 - b) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej;
- 16) granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 17) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 19) ustalenia wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz ochrony przeciwpożarowej.

Plan miejscowy nie określa, ze względu na brak występowania w granicach planu miejscowego:

- 1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 4) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

- 5) granic terenów zamkniętych. Obecnie obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szypliszki”, uchwalonego uchwałą nr XXX/223/2022 Rady Gminy Szypliszki z dnia 31 maja 2022 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szypliszki, na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szypliszki – 2022 r. analizowany obszar położony jest w strefie turystycznej „B” – oznaczony symbolem - 1US,UT/B. W studium ustalono symbol wiodący dla funkcji B - US, UT, ML - obszar sportu, turystyki oraz rekreacji, w tym zabudowy letniskowej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Szelmę, w gminie Szypliszki nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szypliszki zatwierdzonego uchwałą nr XXX/223/2022 Rady Gminy Szypliszki z dnia 31 maja 2022 r., co potwierdza się stwierdzając zgodność z ustaloną w studium funkcją, podstawowymi ustaleniami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania. Procedura formalno - prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W procedurze sporządzania projektu planu, w wyznaczonym terminie od 23 kwietnia 2025 r. do 22 maja 2025 r. osoby fizyczne nie zgłosiły wniosków. Organy i instytucje uzgadniające i opiniujące projekt planu miejscowego zgłosiły 9 wniosków.

W trakcie trwania procedury opracowano projekt planu miejscowego i towarzyszące mu prognozy, poddano projekt opiniowaniu i uzgodnieniom. Opracowany projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia wymagane art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy. W procedurze sporządzania planu, w wyznaczonym terminie, wpłynęło 9 opinii i 6 uzgodnień od instytucji opiniujących i uzgadniających. Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia wymagane art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szypliszki - uchwała nr XXX/223/2022 Rady Gminy Szypliszki z dnia 31 maja 2022 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szypliszki.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zrealizowano poprzez określenie warunków i zasad zagospodarowania oraz warunków i zasad kształtowania zabudowy terenów wyznaczonych w planie miejscowym, zawarte są Rozdziale 2 i 3 uchwały.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Projekt planu zawiera ustalenia, zgodnie z którymi możliwa będzie zmiana zagospodarowanie terenu w celu zaspokojenia potrzeb gminy w zakresie gospodarki komunalnej, w tym gospodarowania odpadami oraz określa zasady ochrony środowiska i przyrody, których należy przestrzegać realizując planowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu.

Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu zawiera ustalenia określające zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalna i minimalna nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, linie zabudowy i gabaryty obiektów – ustalenia szczegółowe. Na obszarze opracowania nie występują krajobrazy kulturowe ani krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska. Na obszarze projektu planu miejscowego ustanowiono następujące formy ochrony przyrody:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”, w jego zasięgu obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Jeleniewo”, kod obszaru: PLH200001, w obszarze, zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności, które mogą:
 - a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
 - b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
 - c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony zawartych w Rozdziale 2 uchwały. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie gruntów rolnych klas V i VI na cele nierolnicze i nieleśne nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy. W granicach planu miejscowego nie występują: tereny uzdrowiskowe, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, śródlądowe powierzchniowe wody płynące.

W zakresie zmniejszania podatności na zmiany klimatu: projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, w tym ochrony powietrza, poprzez, m.in.:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych,
- 2) stosowanie urządzeń i technologii niskoenergetycznych i niskoemisyjnych ograniczających wpływ na warunki aerosanitarnie,
- 3) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- 4) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu i drgań w środowisku, określonych w przepisach szczególnych oraz zapewnienie właściwego standardu akustycznego, w szczególności na terenie 1ML-UT,
- 5) nakaz stosowania źródeł ciepła nieemitujących zanieczyszczeń, takich jak: energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła lub źródła ciepła niskoemisyjne, wykorzystujące olej opałowy, gaz, biomasę, itp., spełniających wymagania przepisów odrębnych,
- 6) nakaz ochrony zdrowia przed negatywnym wpływem czynników szkodliwych i uciążliwych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszczono zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii, w oparciu o mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii. Dla działek budowlanych ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze planu miejscowego nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych, zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz udokumentowane stanowiska archeologiczne. Na wszystkich terenach w granicach planu ustalono obowiązek zabezpieczenia przypadkowo znalezionej przedmioty, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, i niezwłocznego zawiadomienia o znalezieniu tego przedmioty właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Szypliszki.

W zakresie zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na ich brak, nie formułuje się ustaleń.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu

dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731)

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez szczególne warunki zagospodarowania, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, zawarte w §11 i §23 uchwały. W projekcie planu (w §15) ustalono warunek uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zagospodarowaniu terenów, w tym obowiązek wyznaczenia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zrealizowano poprzez przemyślane ustalenie pożądanych zmian w zagospodarowaniu wykorzystując położenie, wielkość obszaru oraz możliwości wykorzystania ich potencjału biorąc pod uwagę potrzeby społeczności gminy i możliwość zagospodarowania zgodnego z polityką przestrzenną terenów o istniejącej i korzystnej w skali gminy lokalizacji.

Prawo własności

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym, powszechnie obowiązującym i określającym w sposób wiążący przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów objętych planem. Wynikają z tego daleko idące konsekwencje, polegające nie tylko na ingerencji w sferę prawa własności, lecz także na ustanowieniu podstawy do odjęcia bądź ograniczenia tego prawa własności. Wynika to w oczywisty sposób z istoty planu, który zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowo określa przeznaczenie i sposób wykorzystania nieruchomości, a to mieści w sobie ingerencję w prawo własności. Tego rodzaju ingerencja jest zatem dopuszczalna i wynika z jednoznacznego upoważnienia ustawowego danego radzie gminy. Prawo własności uwzględniono uwzględniając podział na działki budowlane przeznaczone do zainwestowania i tereny komunikacyjne, których granice oparto na istniejących granicach działek, mając na uwadze obecne i przyszłe optymalne wykorzystanie terenów.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgodnieniu, w tym: z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Projekt uzyskał wszystkie wymagane przepisami uzgodnienia. Obszar objęty projektem planu nie stanowi terenu zamkniętego. Obszar planu miejscowego położony jest w obszarze strefy ochronnej terenu zamkniętego, na którym obowiązują ograniczenia w inwestowaniu, m.in.: obowiązuje zakaz wznoszenia linii energetycznych wysokiego napięcia, masztów telekomunikacyjnych lub radiostacji, wież, kominów, elektrowni wiatrowych itp., których wysokość lub oddziaływanie może ograniczyć możliwości funkcjonowania obiektu wojskowego o znaczeniu obronnym oraz budowy obiektów budowlanych o wysokości powyżej 12 m nad poziomem terenu, licząc od wartości warstwy 241 m n.p.m. – zgodnie z wykresem do określania dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz tabelą maksymalnych dopuszczalnych wysokości zabudowań w otoczeniu obiektu wojskowego – zgodnie z przepisami odrębnymi. W projekcie planu miejscowego ustalono zagospodarowanie obszaru w strefie ochronnej w sposób, który nie będzie oddziaływał negatywnie na funkcjonowanie urządzeń i sprzętu wojskowego, w tym systemów łączności zlokalizowanych na terenie kompleksu wojskowego oraz zapewnił dostęp do istniejących i planowanych sieci komunikacyjnych. Obszar projektu planu miejscowego nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Potrzeby interesu publicznego

Procedura formalno – prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalając przeznaczenie terenów i określając w planie możliwe sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy, organ zważył interes publiczny i interes prywatny. Potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez ustalenia projektu planu zmierzające do rozwoju gminy i wsi – sprzyjające zaspokajaniu potrzeb związanych m.in. z

ochroną gruntów rolnych dobrych klas oraz zachowaniem istniejących terenów ekosystemów przyrodniczych.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych
Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, zrealizowano poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawarte w projekcie planu, zakłada ona niezbędne uzupełnienie infrastruktury, jej rozbudowę; Obszar projektu planu wyposażony jest w sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne. Dopuszcza także uzbrojenie terenu w inne sieci, jeśli zajdzie taka konieczność. Na terenie objętym planem realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych jednostki samorządu, będzie finansowana ze środków własnych Gminy Szypliszki, na podstawie rocznych planów inwestycyjnych, z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony zgodnie z wymogami określonymi w ustawie. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapewniono udział społeczeństwa w pracach, w tym przy użyciu wymaganych środków komunikacji elektronicznej. W trakcie trwania procedury związanej ze sporządzeniem projektu planu miejscowego zebrano i rozpatrzono wnioski do planu (w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze poddany był konsultacjom społecznym. Konsultacje społeczne będą prowadzone w terminie od 02.01.2026 r. do 02.02.2026 r. i obejmują następujące formy:

- 1) zbieranie uwag w dniach od 02.01.2026 r. do 02.02.2026 r.;
- 2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, które odbędzie się w dniu 12 stycznia 2026 r. w godz. od 1600 do 1800 w Urzędzie Gminy Szypliszki, sala sesyjna (parter) ul. Suwalska 21, 16-411 Szypliszki;
- 3) prowadzenie punktu konsultacyjnego w dniach: 15.01.2026 r. i 20.01.2026 r. w godz. od 1600 do 1700 w siedzibie Urzędu Gminy Szypliszki, sala sesyjna (parter) ul. Suwalska 21, 16-411 Szypliszki.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony w terminie konsultacji społecznych w siedzibie Urzędu Gminy Szypliszki, ul. Suwalska 21, 16-411 Szypliszki w godzinach pracy Urzędu, w pokoju nr 6 oraz na stronie Urzędu Gminy Szypliszki: <https://www.szypliszki.pl/> i w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: <https://szypliszki.biuletyn.net/?bip=1&cid=1396> Zgodnie z art. 8g ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), Zainteresowani mogli wносить uwagi do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Szypliszki na każdym etapie sporządzania projektu planu zapewniał jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym:

- 1) ogłosił przez publikację w prasie (Gazeta Wyborcza wydanie z dnia 29.04.2025 r.) oraz przez ogłoszenia zamieszczone na tablicach ogłoszeń UG oraz na stronie internetowej i BIP UG Szypliszki o podjęciu uchwały nr IX/50/2025 Rady Gminy Szypliszki z dnia 13 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Szelmont, w gminie Szypliszki,

- określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu oraz termin ich składania (od 23 kwietnia 2025 r. do 23 maja 2025 r.;
- 2) zawiadomił (pismo z dnia 23.04.2025 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania określając termin składania wniosków na jeden miesiąc od dnia otrzymania zawiadomienia;
 - 3) ogłosił na łamach portalu internetowego <https://www.szypliszki.pl/> i <https://szypliszki.biuletyn.net/> przez ogłoszenia zamieszczone na tablicach ogłoszeń UG, na stronie internetowej i Bip UG Szypliszki oraz przez system powiadomień SMS o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
 - 4) przeprowadził konsultacje społeczne w następujących formach: zbieranie uwag, spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją oraz prowadzenie punktu konsultacyjnego.

W okresie przeprowadzonych konsultacji społecznych w dniach od 02.01.2026 r. - 02.02.2026 r. nie wniesiono żadnych uwag, ani wniosków do projektu zmiany planu miejscowego.

Po terminie osoby fizyczne złożyły 2 uwagi, które dotyczyły zmniejszenia liczby miejsc do parkowania na terenie 5ML.

Uwagi zostały rozpatrzone, lecz nie zostały uwzględnione ze względu na ustalenia obowiązującego Suikzp (cz. III pkt 1, ppkt 1.3 – tabela 41), w którym dla terenów ML ustalono 2 mp. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (stosownie art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Przebieg konsultacji społecznych przedstawiono w Raporcie podsumowującym.

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalono zaopatrzenie w wodę poprzez przyłącza do istniejącej sieci wodociągowej znajdującej się w granicach projektu planu miejscowego.

Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Na obszarze gminy Szypliszki nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W projekcie planu ustalono zakaz realizacji tego typu zakładów.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W projekcie planu nie wyznaczono terenów o przeznaczeniu rolniczym. Tereny w obszarze opracowania zostały przeznaczone pod zainwestowanie

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 1 ust. 3 stanowi: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.” Po ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych. Analizy środowiskowe zawiera Prognoza oddziaływania na środowisko – sporządzona w ramach prac nad projektem planu.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 1,3274 ha, zlokalizowany w obrębie Szelment. W stanie istniejącym teren jest niezainwestowany. W projekcie planu ustalono następujące przeznaczenie terenów:

- 1) 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) 1ML-UT – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki;
- 3) 1IE – teren elektroenergetyki;
- 4) 1KDD, 2KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 5) 1KR, 2KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Podstawowy układ komunikacyjny tworzą:

- 1) teren drogi dojazdowej: 1KDD – fragment terenu drogi, będącej poza granicami planu miejscowego,
- 2) teren drogi dojazdowej: 2KDD – poszerzenie terenu drogi, będącej poza granicami planu miejscowego,
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR, połączone z terenami dróg dojazdowych: 1KDD, 2KDD.

Projekt planu zakłada uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka potrzeba. Zaopatrzenie w wodę ustalono poprzez przyłącza do istniejącej w obszarze planu miejscowego sieci wodociągowej. Odprowadzanie ścieków poprzez przyłącza do istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Odprowadzanie wód opadowych - powierzchniowo na nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Zasilanie w energię elektryczną następować będzie z sieci i urządzeń elektroenergetycznych poprzez przyłącza do linii nN. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii, w oparciu o instalacje odnawialnych źródeł energii. Zaopatrzenie w energię cieplną przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii.

6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego

Wójt Gminy Szypliszki dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych w okresie minionej kadencji. Rada Gminy Szypliszki przyjęła uchwałę Nr IV/21/2015 z dnia 17 lutego 2015 r., o której mowa w art. 32 ust. 2 w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Z dokonanej analizy wynika, że przewiduje się stopniowe sporządzanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących wybrane części gminy stosownie do potrzeb.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Bilans ekonomiczny uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miał istotnego wpływu na budżet gminy z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu. Obszar planu miejscowego jest wyposażony w sieć wodociągową i sieć kanalizacji sanitarnej, w związku z tym gmina nie będzie ponosiła kosztów ich budowy. Pamiętać należy o tym, że zadania związane z przebudową istniejących dróg i infrastruktury technicznej nie są nowym obowiązkiem gminy wynikającym z przyjętych rozwiązań planistycznych. Na obszarze objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Gminy Szypliszki. Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania ustalono stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem: 10% – dziesięć procent dla terenów oznaczonych symbolami: 1ML, 2ML, 3ML, 4MN, 5ML, 1ML-UT;
- 2) 0% – zero procent dla pozostałych terenów.

W granicach objętych planem miejscowym traci moc „zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Szelmont gmina Szypliszki uchwalony uchwałą nr XXIX/212/2013 Rady Gminy Szypliszki z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie zmiany

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Szelment gmina Szypliszki” (opublikowana w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z dnia 30 grudnia 2013 r. poz. 4668).

8. Podsumowanie

Przyjęte w projekcie planu ustalenia są wyrazem polityki przestrzennej gminy w odniesieniu do tego obszaru i mają na celu umożliwienie zagospodarowania go z zachowaniem: zasad ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych. Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego musi godzić interesy wszystkich stron przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej. Projekt planu w przedstawionej formie zapewnia takie ukształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość oraz uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Jego ustalenia pozwalają na realizację obiektów na zasadach ściśle określonych w planie. Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że projekt planu został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Uchwalenie planu miejscowego w zaproponowanym brzmieniu zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w tej części gminy i umożliwi w przyszłości realizację inwestycji w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego i dotychczasowym sposobem zagospodarowania. Alternatywnym rozwiązaniem prawnym w odniesieniu do obszaru objętego planem jest pozostawienie istniejącego stanu prawnego – co nie jest kierunkiem pożądanym, co wykazano wcześniej, szczególnie określając przyczyny, które stanowiły przesłanki przystąpienia do procedury planistycznej. W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Szelment, gminie Szypliszki jest uzasadnione.