

Projekt wyłożony do publicznego wglądu

**UCHWAŁA NR2022
RADY GMINY JELENIEWO
z dnia 2022 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Rychtyn, Leszczewo, Okrągłe i Czerwone Bagno, w gminie Jeleniewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z wykonaniem Uchwały Nr XXVI.154.2021 Rady Gminy Jeleniewo z dnia 21 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Rychtyn, Leszczewo, Okrągłe i Czerwone Bagno, w gminie Jeleniewo, uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Rychtyn, Leszczewo, Okrągłe i Czerwone Bagno, w gminie Jeleniewo nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeleniewo” przyjętego uchwałą Nr XXVII/150/2017 Rady Gminy Jeleniewo z dnia 31 października 2017 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeleniewo.

2. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Rychtyn, Leszczewo, Okrągłe i Czerwone Bagno, w gminie Jeleniewo, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 83,81 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

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

- 1) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1, składającego się z arkuszy nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 i nr 5;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3;
- 4) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2. 1. W niniejszym planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz nieprzekraczalne linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i o znaczeniu lokalnym;
- 12) granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) przestrzeni publicznych (w granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami);
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) zakazu zabudowy;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w przepisach odrębnych;
- 8) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

- 9) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 10) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 11) lokalizacji terenów służących organizacji imprez masowych;
- 12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 13) granic terenów zamkniętych;
- 14) lokalizacji zabudowy o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych, ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy) (wg PN ISO 9836);
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku; dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów jak gzymsy, balkony, loggie, wykusze, zadaszenia nad wejściami, pochylnie i schody zewnętrzne oraz lica zewnętrznej nadziemnej ściany w przypadku termomodernizacji oraz od strony lasu w przypadkach szczególnych określonych przepisami prawa budowlanego wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi attyki lub kalenicy dachu; do wysokości zabudowy nie wlicza się kominów oraz montowanych na dachu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) **gabarytach zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość obiektu opisaną jako maksymalna wysokość zabudowy i w razie potrzeby, ilość kondygnacji nadziemnych;
- 5) **tradycyjnych formach architektonicznych** – należy przez to rozumieć budynki drewniane, parterowe, niepodpiwniczone, oparte na rzucie prostokąta, przykryte dwuspadowym dachem o kącie nachylenia połaci 35° – 45° , z kalenicą na wysokości do 8,0 m od poziomu terenu; tradycyjne budynki mieszkalne bywają urozmaicone przez dobudowany ganek i drewniane detale architektoniczne;
- 6) **zabudowie zagrodowej, gospodarstwie rolnym, działalności rolniczej** – należy stosować definicje zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;

- 3) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 4) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

2. W ramach ustalonego przeznaczenia mieszczą się obiekty budowlane o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu i urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne i literowe na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe;
- 5) szlak rowerowy;
- 6) strefa ochronna obiektu radiokomunikacji i teletransmisji RTCN;
- 7) strefa ochrona terenu zamkniętego;
- 8) pas ograniczeń w zabudowie od strony lasu;
- 9) pas ochronny linii SN;
- 10) wymiarowanie podane w metrach.

2. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 6. 1. Zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w całości lub w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, zgodnie z zasadami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu, a nadbudowa wyłącznie w obrysie budynku;
- 4) w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem RM dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla ustalonych terenów, zawarte w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) w nowych budynkach obowiązek nawiązania do tradycyjnych form architektonicznych, co oznacza konieczność zastosowania wysokich, dwuspadowych dachów, o kącie nachylenia połaci 35° – 45° , z dopuszczeniem ich współczesnych odmian w postaci: dobudowanych lukarn dachowych, łączenia wysokich dachów dwuspadowych opartych na rozbudowanych rzutach, zastosowania dwóch lub więcej kalenic położonych na różnych wysokościach, z dopuszczeniem innych formy architektonicznych stosownie do funkcji budynków – zasady kształtowania zabudowy zostały uszczegółowione w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) w zabudowie zagrodowej dla nowych budynków rolniczych ustala się dachy dostosowane do potrzeb technologicznych;
- 3) dla istniejącej zabudowy w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy ustala się, odpowiednio do funkcji, kształtowanie zabudowy wg zasad opisanych w pkt 1 i 2, z tym, że ustala się możliwość zachowania istniejącego kształtu dachu lub nachylenia połaci dachowych oraz istniejącej wysokości budynku.

4. Ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) pokrycia dachów w jasnych lub ciemnych odcieniach szarości, grafitu, miedzi, brązu, naturalnych wyrobów ceramicznych lub zieleni;
- 2) do wystroju zewnętrznego budynków stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne, tynki białe, szare lub w odcieniach pastelowych.

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

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

- 1) nakaz realizacji zieleni towarzyszącej zabudowie i utrzymania naturalnej retencji terenowej;
- 2) nakaz stosowania indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) realizacja przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, o szerokości 25,0 m, po 12,5 m po obu stronach od osi linii, obowiązują przepisy odrębne w zakresie sieci elektroenergetycznych.

3. Zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustala się, że tereny oznaczone symbolem RM zalicza się do kategorii terenów zabudowy zagrodowej.

4. Obszar objęty planem w części wskazanej na Załączniku nr 1 Arkusz 1 położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwłaszczyzny” – zasady ochrony krajobrazu i przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zasady kształtowania i ochrony krajobrazu:

- 1) zabrania się powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszym planie, a w szczególności obiektów tymczasowych;
- 2) nakazuje się prowadzenie robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach planu.

Rozdział 4.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

§ 8. 1. Obszar objęty planem położony jest w części w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwlaszczyzny”, na którym obowiązują postanowienia zawarte w uchwale Nr XII/88/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwlaszczyzny” ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr L/468/18 z dnia 25 czerwca 2018 r. i Uchwałą Nr XVIII/216/2020 z dnia 27 kwietnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2015 r. poz. 2116, z 2018 r. poz. 2906 oraz z 2020 r. poz. 2246). Sposób zagospodarowania terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

2. Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwlaszczyzny” stanowi element ponadlokalny zagospodarowania w zakresie sieci ekologicznej wynikający z postanowień Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego stanowiącego załącznik do uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXVI/330/17 z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego zmienionej uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 2777, poz. 3270).

3. Tereny wskazane na rysunku planu stanowiącym Załącznik nr 1 Arkusz 1 w części położone są w strefie ochronnej obiektu radiokomunikacji i teletransmisji RTCN Suwałki Krzemieniucha gmina Jeleniewo – wieś Czerwone Bagno, który stanowi element ponadlokalny zagospodarowania wynikający z postanowień Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego stanowiącego załącznik do uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXVI/330/17 z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego zmienionej uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 2777, poz. 3270).

4. Tereny wskazane na rysunku planu stanowiącym Załącznik nr 1 Arkusz 5 położone są w części w strefie ochronnej terenu zamkniętego, o promieniu 3000 m mierzonej od punktu znajdującego się na dz. ewid. nr 15/3 obręb Szelmęt gmina Szypliszki (kompleks wojskowy w gminie Szypliszki).

Rozdział 5.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

§ 9. 1. W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 4. Szczegółne warunki i ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii SN obowiązują na podstawie przepisów odrębnych w zakresie sieci elektroenergetycznych, skutkują m.in. pozostawieniem tych pasów jako wolnych od zabudowy i od nasadzeń z zieleni wysokiej.

2. W strefie ochronnej obiektu radiokomunikacji i teletransmisji RTCN Suwałki Krzemieniucha gmina Jeleniewo – wieś Czerwone Bagno, o którym mowa w § 8 ust. 3, o promieniu 900 m od ww. obiektu obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy 30 m.

3. W strefie ochronnej obiektu, o którym mowa w § 8 ust. 4 obowiązują ograniczenia w inwestowaniu oraz 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 posterunku radiotechnicznego; realizacja inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W ustalonych pasach ograniczeń w zabudowie od strony lasu, co do zasady o szerokości 12 m od granicy (konturu) lasu, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, wynikające z położenia terenów w sąsiedztwie gruntów leśnych.

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

- 1) obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ustalenia wymagań obrony cywilnej;
- 2) istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

Rozdział 6.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 10.1. Łączność komunikacyjną terenów objętych niniejszym planem oraz powiązanie z otaczającym układem komunikacyjnym zapewniają: powiatowa droga nr 1134B oraz istniejące drogi publiczne gminne oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne.

2. Podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą: droga powiatowa nr 1134B na terenie oznaczonym symbolem 1KD, publiczna droga gminna nr 101773B na terenie oznaczonym symbolem 2KD i publiczna droga gminna nr 107774B na terenach oznaczonych symbolami 3KD i 4KD oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW 4KDW i 5KDW.

3. Zachowuje się istniejące zjazdy publiczne i indywidualne z dróg powiatowych i publicznych gminnych.

4. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek zapewnienia na terenie działki budowlanej nie mniej niż:

- 1) 2 miejsc parkingowych na budynek mieszkalny;
oraz dodatkowo:
- 2) 1 miejsca postojowego na 2 łóżka dla obiektu świadczącego usługi agroturystyczne;
- 3) 1 miejsca postojowego na 10 osób zatrudnionych;

- 4) minimalną liczbą miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się możliwość budowy infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) infrastruktura techniczna na obszarze objętym planem powiązana jest z zewnętrznym istniejącym uzbrojeniem terenu;
- 3) system zaopatrzenia w media terenów budowlanych wymaga wykorzystania i ewentualnej przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej; oznaczenia sieci infrastruktury technicznej wskazane na rysunku planu są orientacyjne - określają zasady uzbrojenia technicznego terenu;
- 4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości budowy infrastruktury w pasach drogowych, lokalizację sieci infrastruktury technicznej w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

6. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasilenie w wodę z projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniej niż 32 mm, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 3) dla terenów bez dostępu do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne (obiekty budowlane i urządzenia do poboru wód podziemnych), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dla sieci wodociągowych na obszarze objętym planem nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

7. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacyjnej;
- 2) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniej niż 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej i nie mniej niż 63 mm dla kanalizacji tłocznej;
- 3) dla terenów bez dostępu do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne (zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe oraz przydomowe lub indywidualne oczyszczalnie ścieków), zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do rowów przydrożnych;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własnych nieruchomości: bezpośrednio do ziemi lub zbiorników retencyjnych, z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 3.

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

10. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów dróg.

11. W zakresie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, ustala się:

- 1) na terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się realizację mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii.

12. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
- 2) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w ciągach komunikacyjnych.

13. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie paliwami niskoemisyjnymi oraz energią elektryczną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub odnawialnymi źródłami energii, takimi jak panele ogniwo fotowoltaiczne czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;
- 3) do ogrzewania budynków ustala się stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

14. Ustala się możliwość realizacji gazociągów w liniach rozgraniczających wszystkich gminnych dróg wewnętrznych oraz pozostałych dróg na potrzeby gazyfikacji Gminy Jeleniewo, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. W liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych wskazuje się trasy projektowanej sieci gazowej (jako orientacyjne). Dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATE, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R.

O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

§ 11. Dla nieruchomości w granicach planu, dla których w związku z uchwaleniem planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła, ustala się stawkę procentową w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

Rozdział 8.

GRANICE TERENÓW I OBSZARÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM i O ZNACZENIU LOKALNYM

§ 12.1. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania lokalnego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, obejmujące fragmenty publicznej drogi powiatowej nr 1134B, oznaczony symbolami 1KD oraz odcinki dróg gminnych publicznych na terenach oznaczonych symbolami 2KD, 3KD i 4KD. W pasie drogi gminnej oznaczonej symbolem 2KD zlokalizowane są odcinki szlaków rowerowych o znaczeniu krajowym: „Wschodniego szlaku rowerowego Green Velo” oraz „Podlaskiego Szlaku Bocianiego” – na rysunku planu wskazane jako szlak rowerowy.

2. Na terenach dróg wskazanych w ust. 2 ustala się, stosownie do potrzeb, przebieg szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych.

3. W granicach planu zlokalizowana jest część trasy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – na rysunku planu wskazano linię SN wraz z pasem ochronnym.

4. W granicach planu zlokalizowane są tereny znajdujące się w części w strefach ochronnych obiektów celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnych, zgodnie z § 8 ust. 3 i § 8 ust. 4.

Rozdział 9.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 13.1. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalne szerokości frontów działek: 30 m,
 - b) powierzchnia nie mniejsza niż 3000 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na nie mniejszy niż 75° i nie więcej niż 115°.

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

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

- 1) działki budowlane powstałe na skutek podziałów muszą posiadać dostęp do drogi publicznej o szerokości odpowiedniej do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych, w dostosowaniu do przeznaczenia przewidzianego w niniejszym planie;

- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m²;
- 3) dopuszcza się inne podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

Rozdział 10.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

§ 15.1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, o łącznej powierzchni około 57,0687 ha, oznaczone symbolami: 1RM (o powierzchni około 6,3369 ha), 2RM (o powierzchni około 7,9338 ha), 3RM (o powierzchni około 4,5303 ha), 4RM (o powierzchni około 8,2264 ha), 5RM (o powierzchni około 3,7828 ha), 6RM (o powierzchni około 1,2294 ha), 7RM (o powierzchni około 5,0281 ha), 8RM (o powierzchni około 1,1481 ha), 9RM (o powierzchni około 1,7650 ha), 10RM (o powierzchni około 8,4620 ha), 11RM (o powierzchni około 0,9367 ha), 12RM (o powierzchni około 7,7376 ha).

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

- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszczenie realizacji usług zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 1RM i 2RM – z drogi powiatowej nr 1134B oznaczonej symbolem 1KD,
 - b) 3RM – z gminnej drogi publicznej na terenie oznaczonym symbolem 2KD i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW,
 - c) 7RM i 4RM – z gminnej drogi publicznej na terenie oznaczonym symbolem 2KD i gminnej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW,
 - d) 5RM i 6RM – z publicznej drogi gminnej oznaczonej symbolem 3KD,
 - e) 8RM i 9RM – z publicznej drogi gminnej oznaczonej symbolem 4KD,
 - f) 10RM, 11RM i 12RM – z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 2KDW, 4KDW i 5KDW;
- 4) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - 20 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej oznaczonej symbolem 1KD, zgodnie z rysunkiem planu
 - 15 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 15%
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,3
 - minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%

– maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m.

§ 16.1. Ustala się tereny rolnicze, o łącznej powierzchni około 21,9506 ha, oznaczone symbolami: 1R (o powierzchni około 4,7995 ha), 2R (o powierzchni około 4,1750 ha), 3R (o powierzchni około 0,0307 ha), 4R (o powierzchni około 2,5972 ha), 5R (o powierzchni około 8,6030 ha), 6R (o powierzchni około 0,5047 ha), 7R (o powierzchni około 0,2347 ha), 8R (o powierzchni około 1,0058 ha).

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

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) dopuszczenie na terenach 1R i 2R realizacji zabudowy zagrodowej związanej z obsługą gospodarstwa rolnego;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 1R i 2R – z terenu drogi 1KD poprzez teren 2RM,
 - b) 3R – z terenu drogi 1KDW,
 - c) 4R – z terenu drogi 3KDW,
 - d) 5R, 6R i 8R – z terenu dróg 2KDW i 5KDW,
 - e) 7R – z terenu drogi 4KD;
- 4) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) dopuszczenie realizacji usług w zabudowie zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - d) wskaźniki zagospodarowania terenu w ramach realizacji nowej zabudowy zagrodowej: zgodnie z § 15 ust. 2 pkt 4 lit. c.

§ 17.1. Ustala się tereny lasów, o łącznej powierzchni około 1,3798 ha, oznaczone symbolami: 1ZL (o powierzchni około 0,6202 ha), 2ZL (o powierzchni około 0,7239 ha), 3ZL (o powierzchni około 0,0357 ha).

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

- 1) przeznaczenie: teren lasów;
- 2) obowiązek utrzymania gospodarczej funkcji lasu.

§ 18.1. Ustala się teren drogi publicznej w ciągu drogi powiatowej, oznaczonej symbolem: 1KD (o powierzchni około 0,8597 ha).

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

- 1) przeznaczenie: teren fragmentu publicznej drogi powiatowej nr 1134B o szerokości w liniach rozgraniczających: od 16,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasa techniczna: G;
- 3) stosownie do potrzeb ciągi rowerowe lub pieszo-rowerowe oraz inne elementy drogi oraz obiekty zgodne z przeznaczeniem terenu;

- 4) przebieg infrastruktury technicznej - dopuszcza jej rozbudowę, przebudowę i realizację nowych sieci i urządzeń.

§ 19.1. Ustala się tereny dróg publicznych w ciągu dróg gminnych, o łącznej powierzchni około 1,0030 ha, oznaczone symbolami: 2KD (o powierzchni około 0,5026 ha), 3KD (o powierzchni około 0,2852 ha), 4KD (o powierzchni około 0,2152 ha).

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

- 1) przeznaczenie: teren fragmentów publicznych dróg gminnych:
 - a) nr 101773B na terenie oznaczonym symbolem 2KD o szerokości w liniach rozgraniczających: 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
 - b) nr 107774B na terenach oznaczonych symbolami 3KD i 4KD o szerokości w liniach rozgraniczających: 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasa techniczna: D;
- 3) stosownie do potrzeb ciągi rowerowe lub pieszo-rowerowe oraz inne elementy drogi oraz obiekty zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 4) przebieg infrastruktury technicznej - dopuszcza jej rozbudowę, przebudowę i realizację nowych sieci i urządzeń.

§ 20.1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, o łącznej powierzchni około 1,5469 ha, oznaczone symbolami: 1KDW (o powierzchni około 0,0252 ha), 2KDW (o powierzchni około 0,5477 ha), 3KDW (o powierzchni około 0,3911 ha), 4KDW (o powierzchni około 0,2470 ha), 5KDW (o powierzchni około 0,3359 ha).

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

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 6,0 do 20,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) ciągi rowerowe, chodniki oraz inne elementy drogi oraz obiekty zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 3) przebieg infrastruktury technicznej - dopuszcza jej rozbudowę, przebudowę i realizację nowych sieci i urządzeń.

Rozdział 11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeleniewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy Jeleniewo

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Jeleniewo

z dnia

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Jeleniewo stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 19 kwietnia 2022 r. do 19 maja 2022 r. oraz w terminie do dnia 2 czerwca 2022 r. roku (włącznie), nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Rychtyn, Leszczewo, Okrągłe i Czerwone Bagno, w gminie Jeleniewo / wpłynęły

Przewodniczący Rady Gminy Jeleniewo

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy Jeleniewo

z dnia

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

Zgodnie z art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Rychtyn, Leszczewo, Okrągłe i Czerwone Bagno, w gminie Jeleniewo, w sposób następujący:

LP	RODZAJ INWESTYCJI	SPOSÓB REALIZACJI
1.	Rozbudowa sieci wodociągowej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym – finansowanie budżet gminy lub środki zewnętrzne
2.	Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym – finansowanie budżet gminy lub środki zewnętrzne – realizacja etapowa w miarę potrzeb i możliwości
3.	Budowa dróg publicznych, gminnych dróg wewnętrznych oraz ścieżek rowerowych stanowiących własność gminną	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym – finansowanie budżet gminy lub środki zewnętrzne – realizacja etapowa w miarę potrzeb i możliwości

Zakłada się możliwość i celowość pozyskania wsparcia finansowego na realizację celów publicznych w zakresie uzbrojenia terenów i usprawnienia komunikacji publicznej.

Przewodniczący Rady Gminy Jeleniewo

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Gminy Jeleniewo

z dnia

dane przestrzenne

..../.../....gml