

**UCHWAŁA NR .....2022**  
**RADY GMINY JELENIEWO**  
**z dnia ..... 2022 roku**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu**  
**geodezyjnego Żywa Woda, 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 XXII.136.2021 Rady Gminy Jeleniewo z dnia 12 marca 2021 roku ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr XXXIII.198.2022 Rady Gminy Jeleniewo z dnia 29 marca 2022 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Żywa Woda, w gminie Jeleniewo, uchwała co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Żywa Woda, 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 plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Żywa Woda, w gminie Jeleniewo, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 15,96 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 i nr 2;
- 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) 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 m<sup>2</sup>;
- 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, i granic stref ochronnych 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  $35^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , z kalenicą na wysokości do 8,0 m od poziomu terenu; tradycyjne budynki mieszkalne bywają urozmaicone przez dobudowany ganek i drewniane detale architektoniczne.

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

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 4) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 5) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD;
- 6) 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) pas o szerokości 100 m od wód, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”;
- 6) pas ochronny linii SN;
- 7) pas ograniczeń w zabudowie od strony lasu;
- 8) granice obszaru Natura 2000 (SOO);
- 9) szlak rowerowy;
- 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) 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.

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  $35^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , 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 dla zabudowy usługowej zostały uszczegółowione w ustaleniach szczegółowych dla terenu 1U;
- 2) w zabudowie zagrodowej dla nowych budynków rolniczych ustala się dachy dostosowane do potrzeb technologicznych.

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.

2. 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.

3. Obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwlaszczyzny” – zasady ochrony krajobrazu i przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. 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 ODREBNYCH PRZEPISÓW**

§ 8. 1. Obszar objęty planem położony jest 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 wraz z doliną rzeki Czarnj Hańczy i obszarami Natura 2000 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 do uchwały, położone są w niewielkiej części w granicach obszaru Natura 2000 Jeleniewo o kodzie PLH200001. Sposób zagospodarowania terenów oraz ochrona siedlisk przyrodniczych i gatunków zwierząt zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody, w tym z planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jeleniewo PLH200001.

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

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

3. W ustalonym pasie ograniczeń w zabudowie, o szerokości 100 m od wód, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Północnej Suwalszczyzny" obowiązują zakazy i nakazy zawarte w uchwale, o której mowa w § 8 ust. 1.

4. 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 na terenach oznaczonych symbolem KD i gminne drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW.

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

- 1) 2 miejsc parkingowych na budynek mieszkalny;

- 2) 1 miejsca postojowego na 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowego;
- 3) 1 miejsca postojowego na 4 miejsca konsumpcyjne obiektu gastronomicznego;
- 4) 1 miejsca postojowego na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego dla pozostałych usług;

oraz dodatkowo:

- 5) 1 miejsca postojowego na 10 osób zatrudnionych;
- 6) 1 miejsca postojowego na 2 łóżka dla obiektu świadczącego usługi hotelarskie lub agroturystyczne;
- 7) minimalną liczbą miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. 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 i 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;

5. 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.

6. 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;

7. 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.

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

9. 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.

10. 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.

11. 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 rozprawdzeniem w ciągach komunikacyjnych.

12. 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 fotowoltaicznych 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.



13. 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 orientacyjne trasy projektowanej sieci gazowej. 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, oznaczone symbolami 1KD, 2KD 3KD. W pasie drogi powiatowej zlokalizowany jest szlak rowerowy „Doliną Czarnej Hańczy” o znaczeniu lokalnym, który pełni funkcje uzupełniające wobec rowerowego szlaku Polski wschodniej Green Velo.

2. Na terenach dróg ustala się w dostosowaniu 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.

#### **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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: 1U (o powierzchni około 1,4583 ha).

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) obsługę komunikacyjną zapewniają zjazdy z drogi powiatowej nr 1134B (w tym w części zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem);
- 3) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
  - 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) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%
    - maksymalna intensywność zabudowy: 0,9
    - minimalna intensywność zabudowy: 0,01
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%
    - maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) gabaryty obiektów: do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w użytkowym poddaszu, dopuszcza się realizację nieużytkowego poddasza,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach lub częściach budynku o jednej kondygnacji nadziemnej.

§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, o łącznej powierzchni około 8,4697 ha, oznaczone symbolami: 1RM (o powierzchni około 3,1059 ha), 2RM (o powierzchni około 1,4562 ha), 3RM (o powierzchni około 2,3382 ha), 4RM (o powierzchni około 0,9224 ha), 5RM (o powierzchni około 0,6470 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 – zapewniają zjazdy z drogi powiatowej nr 1134B (w tym w części zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem),
  - b) 2RM i 5RM – zapewniają zjazdy z drogi oznaczonej symbolem 1KDW,
  - c) 3RM – zapewniają zjazdy z dróg oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW,
  - d) 4RM – zapewniają zjazdy z drogi oznaczonej symbolem 2KDW;
- 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) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%
    - maksymalna intensywność zabudowy: 1,0
    - minimalna intensywność zabudowy: 0,01
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%
    - maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 5) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3 i ust. 4.

§ 17.1. Ustala się tereny rolnicze, o łącznej powierzchni około 4,7941 ha, oznaczone symbolami: 1R (o powierzchni około 1,6634 ha), 2R (o powierzchni około 2,2303 ha), 3R (o powierzchni około 0,9004 ha).

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

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) dopuszczenie na terenie 2R realizacji zabudowy zagrodowej związanej z obsługą gospodarstwa rolnego;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów:
  - a) 1R – z terenu drogi 1KD,
  - b) 2R – z terenu drogi 1KDW,
  - c) 3R – poprzez teren 4RM do drogi 2KDW;
- 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 § 16 ust. 2 pkt 4 lit. c.

§ 18.1. Ustala się teren lasów, oznaczony symbolem 1ZL (o powierzchni około 0,6534 ha).

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

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

§ 19.1. Ustala się teren drogi publicznej w ciągu drogi powiatowej, o łącznej powierzchni w granicach panu około 0,0362 ha oznaczoną symbolami: 1KD (o powierzchni około 0,0263 ha), 2KD (o powierzchni około 0,0029 ha), 3KD (o powierzchni około 0,0070 ha).

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

- 1) przeznaczenie: tereny fragmentu publicznej drogi powiatowej nr 1134B o szerokości w liniach rozgraniczających: od 0 do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasa techniczna: G;
- 3) ciągi rowerowe, chodniki oraz inne elementy drogi oraz obiekty zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 4) przebieg infrastruktury technicznej - dopuszcza się jej rozbudowę, przebudowę i realizację nowych sieci i urządzeń.

§ 20.1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, o łącznej powierzchni około 0,5387 ha, oznaczone symbolami: 1KDW (o powierzchni około 0,4081 ha), 2KDW (o powierzchni około 0,1306 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 10,0 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 się 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 .....

**ROZSTRZYGNIECIA 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. (włącznie), nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Żywa Woda, 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 obrębu geodezyjnego Żywa Woda, 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.	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym – finansowanie budżet gminy lub środki zewnętrzne – realizacja etapowa w miarę potrzeb i możliwości
3.	Budowa dróg 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