

UCHWAŁA NR2022
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 ze zm.), 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.135.2021 Rady Gminy Jeleniewo z dnia 12 marca 2021 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. 48,50 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 i nr 4;
- 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. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne klasy LsVI o powierzchni 1,2685 ha, na podstawie zgody znak DGN-III.7151.12.2022 Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 06.04.2022 r.

§ 3. 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) 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;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i o znaczeniu lokalnym;
- 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 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w przepisach odrębnych;
- 7) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

- 9) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 10) lokalizacji terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) 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;
- 12) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 13) lokalizacji zabudowy o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu.

§ 4. 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.

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

- 1) tereny zabudowy usługowej turystycznej, oznaczone symbolem UT;
- 2) tereny zabudowy lotniskowej, oznaczone symbolem ML;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 5) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 6) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD;

7) 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.

§ 6. 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) linia radiowa RTCN Suwałki/Krzemieniucha – SLR Kamień;
- 6) pas ochronny teletransmisji;
- 7) pas ograniczeń w zabudowie od strony lasu;
- 8) pas o szerokości 100 m od wód, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”;
- 9) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 10) zabytek/stanowisko archeologiczne;
- 11) 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

§ 7. 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, 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

§ 8. 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.

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

- 1) tereny oznaczone symbolem UT i ML zalicza się do kategorii terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) tereny oznaczone symbolem RM zalicza się do kategorii terenów zabudowy zagrodowej.

4. Obszar objęty planem 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.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 9. 1. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome indywidualnie wpisane do rejestru zabytków.

2. W granicach planu występuje zabytek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, podlegający ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wskazany na rysunku planu jako zabytek/ stanowisko archeologiczne: stanowisko Żywa Woda 5 AZP 15-83/15; ślad osadnictwa – epoka kamienia.

3. Na obszarach występowania ww. zabytku ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, realizacja inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

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

§ 10.1. 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. Tereny wskazane na rysunku planu stanowiącym Załącznik nr 1 Arkusz 4 do uchwały, położone są 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.

3. Na obszarze objętym planem występują elementy ponadlokalne zagospodarowania w zakresie infrastruktury radiokomunikacji i teletransmisji oraz sieci ekologicznej wynikające z postanowień Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego stanowiącego załącznik do uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXVI/330/17 z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego zmienionej uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 2777, poz. 3270). Są to:

- 1) linia radiowa RTCN Suwałki/Krzemieniucha – SLR Kamień, dla linii radiowej ustalono pas ochronny linii radiowej o szerokości 60 m, po 30,0 m po obu stronach od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obszary stanowiące sieć ekologiczną województwa: Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwlaszczyzny”, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

4. Część terenów znajdujących się w granicach opracowania planu, położonych jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne:

- 1) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10% .

5. Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 4 pkt. 1, wskazano na rysunku planu.

Rozdział 6.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRA NICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

§ 11.1. W pasie ochronnym linii radiowej RTCN Suwałki/Krzemieniucha – SLR Kamień, o której mowa w § 10 ust. 3, obowiązuje zakaz realizacji obiektów wyższych niż 30 m.

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

3. Na oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne, o których mowa w § 10 ust. 4, obowiązuja szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w przepisach odrębnych.

4. W ustalonym pasie ograniczeń w zabudowie, o szerokości 100 m od wód, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Północnej Suwalszczyzny" obowiązuja zakazy i nakazy zawarte w uchwale, o której mowa w § 10 ust. 1.

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 7.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 12.1. Łączność komunikacyjną terenów objętych niniejszym planem oraz powiązanie z otaczającym układem komunikacyjnym zapewniają istniejące i projektowane drogi publiczne gminne oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne.

2. Podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi gminne publiczne oznaczone symbolem KD.

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

4. 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 m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowego;
 - 3) 1 miejsca postojowego na 4 miejsca konsumpcyjne obiektu gastronomicznego;
 - 4) 1 miejsca postojowego na 30 m² 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.

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 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.

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 rozprawdzeniem 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 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 odrębnym.

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

Rozdział 8.

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.

§ 13. 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 9.

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

§ 14.1. Ustala się, że na części terenów oznaczonych symbolami 2UT, 3UT, 4UT, 2ZL, 2RM i 2KDW występuje element ponadlokalny zagospodarowania w zakresie infrastruktury radiokomunikacji i teletransmisji, wskazany na rysunku planu jako „linia radiowa RTCN Suwałki/Krzemieniucha – SLR Kamień wraz z pasem ochronnym teletransmisji”, 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).

2. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania lokalnego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, obejmujące fragment publicznej drogi gminnej oznaczony symbolem 1KD.

3. Na terenach drogi wskazanej w ust. 2 dopuszcza się przebieg szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych.

Rozdział 10.

SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 15.1. 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: 20 m,
 - b) powierzchnia nie mniejsza niż 1000 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.

§ 16. 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:
 - a) na cele zabudowy letniskowej:
 - dla terenów oznaczonych symbolami 1ML i 2ML: 2000 m²
 - dla terenu oznaczonego symbolem 3ML: 1000 m²,
 - b) na cele usług turystycznych: 3000 m²;
- 3) dopuszcza się inne podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

Rozdział 11.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

§ 17.1. Ustala się tereny zabudowy usługowej turystycznej, o łącznej powierzchni około 8,6911 ha, oznaczone symbolami: 1UT (o powierzchni około 2,2436 ha), 2UT (o powierzchni około 1,4649 ha), 3UT (o powierzchni około 1,8422 ha), 4UT (o powierzchni około 3,1404 ha).

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej turystycznej;
- 2) dopuszczenie realizacji budynków letniskowych na terenie 1UT i 4UT;
- 3) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych symbolami 1KD i 1KDW;
- 4) 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: 40%
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,9
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m z dopuszczeniem na terenie 3UT wieży widokowej o wysokości nie większej niż 35,0 m, z zastrzeżeniem § 10 ust. 1;

5) 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 37° do 45°, dopuszcza się: stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 35° lub kopułowych na terenach 3UT i 4UT, krytych naturalną roślinnością na powierzchni nie mniejszej niż 60% powierzchni połąci dachowych.

§ 18.1. Ustala się tereny zabudowy letniskowej, o łącznej powierzchni około 8,7403 ha, oznaczone symbolami: 1ML (o powierzchni około 1,2313 ha), 2ML (o powierzchni około 2,3683 ha), 3ML (o powierzchni około 3,6038 ha), 4ML (o powierzchni około 1,5369 ha).

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

- 1) przeznaczenie: zabudowa letniskowa;
- 2) dopuszczenie realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach 3ML i 4ML;
- 3) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej turystycznej na terenach 1ML i 2ML;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDW i 3KDW;
- 5) 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: 20%
- maksymalna intensywność zabudowy: 0,9
- minimalna intensywność zabudowy: 0,05
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%
- maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m

d) kształtowanie zabudowy:

- gabaryty obiektów: do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja dopuszczona jest w użytkowym poddaszu;
- dachy w kolorze grafitowym, ciemnozielonym lub w odcieniach brązów; dodatkowo dopuszcza się stosowanie naturalnych materiałów typu: wiór, słoma, łupek, dachówka ceramiczna w ich naturalnym wybarwieniu, dachy zielone (z roślinnością).

§ 19. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, o łącznej powierzchni około 8,4335 ha, oznaczone symbolami: 1RM (o powierzchni około 1,8697 ha), 2RM (o powierzchni około 1,6583 ha), 3RM (o powierzchni około 0,3035 ha), 4RM (o powierzchni około 4,6020 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 2RM, 3RM i 4RM z dróg oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW oraz terenu 1RM zapewniają dojazdy gospodarcze po gruntach rolnych położonych poza granicami obszaru objętego planem, zapewniających dostęp do publicznej drogi powiatowej;
- 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: 60%
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,0
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m.

§ 20.1. Ustala się tereny rolnicze, o łącznej powierzchni około 11,6059 ha, oznaczone symbolami: 1R (o powierzchni około 2,3545 ha), 2R (o powierzchni około 0,4760 ha), 3R (o powierzchni około 8,7754 ha).

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

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) dopuszczenie realizacji zabudowy zagrodowej związanej z obsługą gospodarstwa rolnego;
- 3) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów dróg gminnych wewnętrznych przylegających do części terenów i położonych poza granicami obszaru objętego planem.
- 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 § 19 ust. 2 pkt 4 lit. c.

§ 21.1. Ustala się tereny lasów, o łącznej powierzchni około 9,6970 ha, oznaczone symbolami: 1ZL (o powierzchni około 0,4805 ha), 2ZL (o powierzchni około 6,2518 ha), 3ZL (o powierzchni około 0,2787 ha), 4ZL (o powierzchni około 0,8405 ha), 5ZL (o powierzchni około 0,8056 ha), 6ZL (o powierzchni około 0,1243 ha), 7ZL (o powierzchni około 0,7076 ha), 8ZL (o powierzchni około 0,2080 ha).

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

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

§ 22.1. Ustala się teren drogi publicznej w ciągu drogi gminnej, oznaczoną symbolem: 1KD (o powierzchni około 0,4398 ha).

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

- 1) przeznaczenie: teren fragmentu drogi publicznej nr 146007B Krzemianka – Żywa Woda o szerokości w liniach rozgraniczających: od 6,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasa techniczna: D;
- 3) ciągi pieszo-rowerowe lub chodniki i inne elementy drogi oraz obiekty zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 4) przebieg infrastruktury technicznej - dopuszcza jej rozbudowę, przebudowę i realizację nowych sieci i urządzeń.

§ 23.1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, o łącznej powierzchni około 0,9807 ha, oznaczone symbolami: 1KDW (o powierzchni około 0,4901 ha), 2KDW (o powierzchni około 0,0979 ha), 3KDW (o powierzchni około 0,3036 ha).

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

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 2,0 (część drogi) do 10,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obiekty zgodne z przeznaczeniem terenu oraz w zależności od potrzeb infrastrukturę techniczną, oświetlenie i inne.

Rozdział 12. **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeleniewo.

§ 25. 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