

UCHWAŁA NR ..... 23  
RADY GMINY JELENIEWO  
z dnia ..... 2023 roku.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w  
obrębach geodezyjnych Wołownia, Żywa Woda, Podwysokie Jeleniewskie, Okrągłe i Prudziszki  
w gminie Jeleniewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 527, poz. 1463, poz. 16887), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i w związku z wykonaniem Uchwały Nr XLV.279.2023 Rady Gminy Jeleniewo z dnia 10 marca 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wołownia, Żywa Woda, Podwysokie Jeleniewskie, Okrągłe i Prudziszki w gminie Jeleniewo, uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wołownia, Żywa Woda, Podwysokie Jeleniewskie, Okrągłe i Prudziszki w gminie Jeleniewo, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeleniewo” przyjętego Uchwałą Nr XXVII/150/2017 z dnia 31 października 2017 r.

2. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wołownia, Żywa Woda, Podwysokie Jeleniewskie, Okrągłe i Prudziszki w gminie Jeleniewo, zwany dalej planem miejscowym, który obejmuje obszar o powierzchni ok. 27,0066 ha, w granicach określonych w części graficznej planu miejscowego.

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

1) części graficznej planu miejscowego w skali 1:2000 stanowiącej załącznik nr 1 składający się z arkuszy nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5 i nr 6;

2) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3;

4) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4.

## **Rozdział 1**

### **Przepisy ogólne**

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) kształtowanie zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) ustalenia dotyczące wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 11) ustalenia dotyczące 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;
- 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 miejscowym nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) obszarów przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 7) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

9) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

10) lokalizacji terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz 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 stref ochronnych terenów zamkniętych;

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

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

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

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

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

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

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o łącznej powierzchni ok. 4,4282 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako: **1MNW, 2MNW, 3MNW** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 1\_1\_1\_MNW);
- 2) Tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, o powierzchni ok. 4,8653 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako: **1ML, 2ML, 3ML** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 1\_3\_ML);
- 3) Tereny elektrowni słonecznej, o powierzchni ok. 0,7987 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako: **1PEF, 2 PEF, 3 PEF, 4 PEF** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 3\_2\_2\_PEF);
- 4) Tereny drogi lokalnej o powierzchni ok. 0,8824 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako: **1KDL, 2KDL** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 5\_1\_6\_KDL);

- 5) Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o powierzchni ok. 0,4477 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako: **1KR, 2KR** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 5\_2\_KR);
- 6) Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy o powierzchni ok. 4,2144 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako: **1RN, 2RN** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 7\_1\_RN);
- 7) Tereny zabudowy zagrodowej o powierzchni ok. 11,3753 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 7\_2\_1\_RZM).

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) określenie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;
- 4) granice i oznaczenia terenów lub obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) obszar położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”,
  - b) obszar położony w Obszarze Natura 2000 SOO Jeleniewo PLH200001,
  - c) obszar położony w Korytarzu ekologicznym GKPN-4A Puszcza Augustowska – Puszcza Romincka,
  - d) zabytek nieruchomy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - e) pas ochrony teletransmisji i linia radiowa RTCN Suwałki/Krzemieniucha – SLR Kamień,
  - f) strefa ochronna linii Sn.
2. Oznaczenia graficzne znajdujące się w części graficznej planu miejscowego, niewymienione w ust. 1, stanowią oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu miejscowego

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie oznaczeniem na części graficznej planu miejscowego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w § 7;
- 3) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, zawarte w § 7;
- 4) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, zawarte w § 12.

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

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

1) formy architektoniczne nowo wznoszonych budynków mieszkalnych:

- a) wysokość budynków: do 10,0 m,
- b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35°–45°,
- c) kalenica budynku wzdłuż lub prostopadle do drogi, z które zapewniono wjazd na działkę,
- d) kolorystyka obiektów budowlanych – kolory elewacji: biały, odcienie szarości, grafitowy; dachy: szare, grafitowe, brązowe lub w naturalnych odcieniach ceramiki; naturalne barwy dla okładzin kamiennych, ceramicznych, stalowych, drewnianych itp.;

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

- a) wysokość budynków: do 8,0 m,
- b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35°–45°,
- c) kalenica budynku wzdłuż lub prostopadle do drogi, z które zapewniono wjazd na działkę (nie dotyczy terenu 3ML),
- d) kolorystyka obiektów budowlanych – kolory elewacji: biały, odcienie szarości; dachy: szare, grafitowe, brązowe lub w naturalnych odcieniach ceramiki; naturalne barwy dla okładzin kamiennych, ceramicznych, stalowych, drewnianych;

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

- a) wysokość budynków: do 6,0 m,
- b) dachy płaskie (stropodachy), wielospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połąci do 45°,
- c) kolorystyka obiektów budowlanych – kolory elewacji: biały, odcienie szarości; dachy: szare, grafitowe, brązowe lub w naturalnych odcieniach ceramiki; naturalne barwy dla okładzin kamiennych, ceramicznych, stalowych, drewnianych; dopuszcza się okładziny zapewniające naturalną wegetację roślin;

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

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

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

ponadto:

- 2) 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 10 osób zatrudnionych;
- 3) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) miejsc przeznaczonych do parkowania rowerów i motorów oraz autokarów w ilości dostosowanej do potrzeb.

### **Rozdział 3**

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**  
**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 9. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) na obszarach objętych planem miejscowym nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków;
- 2) na działce nr geod. 372 obręb Wołownia występuje zabytek nieruchomy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Dom mieszkalny nr 28 (karta oprac. J. E. Ługowska, 23 września 1978 r., karta WUOZ w Białymstoku Del. W Suwałkach nr 1306);
- 3) na działce nr geod. 195/2 obręb Żywa Woda występują zabytki nieruchome ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Dom mieszkalny nr 17 (karta oprac. J. Świdorski, 28 września 1978 r., karta WUOZ w Białymstoku Del. W Suwałkach nr 1344) i stodoła (karta oprac. J. Świdorski, 28 września 1978 r., karta WUOZ w Białymstoku Del. W Suwałkach nr 1345);
- 4) na obszarach objętych planem miejscowym nie występują stanowiska archeologiczne.

2. Ustala się zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) należy stosować przepisy odrębne ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. – o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

- 1) nakaz realizacji zieleni towarzyszącej zabudowie i utrzymania naturalnej retencji terenowej;
- 2) realizacja przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi; na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji typu: składowanie złomu, składowanie odpadów.

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

- 1) tereny wyróżnione jako 1MNW, 2MNW, 3MNW, 1ML, 2ML, 3ML zalicza się do kategorii: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny wyróżnione jako 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM zalicza się do kategorii: terenów zabudowy zagrodowej.

3. Ustala się zasady w zakresie ochrony przyrody:

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

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

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

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

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

5. Ustala się zasady kształtowania i ochrony krajobrazu:

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

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

#### **Rozdział 4**

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

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

1) minimalne szerokości frontów działek: 20 m,

2) powierzchnia nie mniejsza niż:

- 1000 m<sup>2</sup> w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz w zabudowie letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

- 3000 m<sup>2</sup> w zabudowie zagrodowej.

2. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 85° i nie więcej niż 95°.

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

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

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) 1000 m<sup>2</sup> w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW

b) 1000 m<sup>2</sup> w zabudowie letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczonej symbolami: 1ML, 2ML, 3ML,

c) 3000 m<sup>2</sup> w zabudowie zagrodowej: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM;

2) dopuszcza się inne podziały geodezyjne, tj. wydzielenie mniejszych działek niż określone w pkt. 1 na potrzeby infrastruktury technicznej oraz na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

#### **Rozdział 5**

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

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

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

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

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

§ 14. Na obszarze objętym planem występują elementy ponadlokalne zagospodarowania w zakresie 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 - główny korytarz ekologiczno-migracyjny regionalnej sieci ekologicznej – Korytarz GKPn-4A Puszcza Augustowska – Puszcza Romincka w granicach obszaru wskazanego w § 13 ust. 1 pkt. 2.

## **Rozdział 6**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 15. 1. W celu ochrony ludzi i mienia przed skutkami działania linii elektroenergetycznych w planie ustalono pasy ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych Sn, o szerokości 15,0 m, po 7,5 m po obu stronach od linii wyznaczającej środek konstrukcji wsporczych istniejących napowietrznych linii. Szczególne warunki i ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii Sn obowiązują na podstawie przepisów odrębnych w zakresie sieci elektroenergetycznych, skutkują m.in. pozostawieniem tych pasów jako wolnych od zabudowy i od nasadzeń z zieleni wysokiej.

2. W ustalonym pasie ochrony teletransmisji o szerokości 60 m, obowiązuje zakaz realizacji obiektów wyższych niż 30 m.

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

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

a) obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie przepisami odrębnymi dotyczącymi ustalenia wymagań obrony cywilnej;

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

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



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

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

## **Rozdział 7**

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

§ 16. 1. Powiązania zewnętrzne terenów objętych planem realizowane będą za pomocą istniejących dróg publicznych, w tym terenów publicznych dróg gminnych nr 101784B 147006B, w części objętych planem miejscowym oraz dróg publicznych położonych poza obszarem objętym planem miejscowym.

2. Podstawowy układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym tworzą tereny dróg lokalnych wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako 1KDL i 2KDL oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako 1KR, 2KR.

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

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

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

2) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg lokalnych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej wyznaczonych w planie miejscowym, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

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

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

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

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

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

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

1) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;

2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;

2) ustala się ogrzewanie paliwami niskoemisyjnymi oraz energią elektryczną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub odnawialnymi źródłami energii, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;

3) zakaz ogrzewania budynków urządzeniami o niskiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. Dopuszcza się realizację gazociągów w liniach rozgraniczających wszystkich terenów dróg lokalnych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej na potrzeby gazyfikacji Gminy Jeleniewo, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3.

11. Dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

## **Rozdział 8**

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

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

**Rozdział 9**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o łącznej powierzchni ok. 4,4282 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1MNW** (o powierzchni ok. 1,8330 ha), **2MNW** (o powierzchni ok. 1,8968 ha), **3MNW** (o powierzchni ok. 0,6984 ha).

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

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

2) obsługę komunikacyjną:

a) dla terenu 2MNW i części terenu 1MNW z terenu wyróżnionego w części graficznej planu miejscowego jako 1KDL

b) dla części terenu 1MNW i terenu 3MNW z terenu drogi powiatowej na działce nr geod. 367 (położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym);

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

a) nieprzekraczalną linię zabudowy:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1MNW na granicy z działką drogi powiatowej położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy zlokalizowanej bliżej drogi powiatowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu

- 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu wyróżnionego w części graficznej planu miejscowego jako 1KDL,

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

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

d) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,

- minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

- maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w § 7 ust. 1.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, o łącznej powierzchni ok. 4,8653 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1ML** (o powierzchni ok. 3,12040 ha), **2ML** (o powierzchni ok. 1,2634 ha), **3ML** (o powierzchni ok. 0,4815 ha).

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

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

2) obsługę komunikacyjną:

a) terenu 1ML - z terenów wyróżnionych w części graficznej planu miejscowego jako: 1KDL, 1KR,

b) terenu 2ML - z terenów wyróżnionych w części graficznej planu miejscowego jako 2KDL,

c) terenu 3ML - z terenu wyróżnionego w części graficznej planu miejscowego jako 2KR;

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

a) nieprzekraczalną linię zabudowy:

- 12,0 m od linii rozgraniczającej terenów wyróżnionych w części graficznej planu miejscowego jako: 1KDL, 2KDL,

- 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu wyróżnionego w części graficznej planu miejscowego jako 2KR,

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

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

d) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,

- minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

- maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w § 7 ust. 1.

§ 21. 1. Ustala się tereny elektrowni słonecznej, o łącznej powierzchni ok. 0,7987 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1PEF** (o powierzchni ok. 0,1743 ha), **2 PEF** (o powierzchni ok. 0,2069 ha), **3 PEF** (o powierzchni ok. 0,1587 ha), **4 PEF** (o powierzchni ok. 0,2588 ha).

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

1) przeznaczenie terenu: **PEF – teren elektrowni słonecznej**, a także jej strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

2) obsługę komunikacyjną - z terenów dróg wewnętrznych położonych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;

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

a) budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w postaci farmy fotowoltaicznej oraz budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu,

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

c) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%,

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,

- minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

- maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w § 7 ust. 1;

d) nie wyznacza się nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 22. 1. Ustala się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, o łącznej powierzchni ok. 4,2144 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1RN** (o powierzchni ok. 1,3155 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 2,8989 ha).

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

1) przeznaczenie terenu: **RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**,

2) utrzymanie rolniczego użytkowania gruntów;

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

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, o łącznej powierzchni ok. 11,3753 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1RZM** (o powierzchni ok. 0,9951 ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 3,9913 ha), **3RZM** (o powierzchni ok. 3,1249 ha), **4RZM** (o powierzchni ok. 3,2640 ha).

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

1) przeznaczenie terenu: **RZM – teren zabudowy zagrodowej**,

2) obsługę komunikacyjną:

a) dla terenu 1RZM z terenu drogi powiatowej na działce nr geod. 367 (położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym) lub z terenu wyróżnionego w części graficznej planu miejscowego jako 1KDL,

b) dla terenu 2RZM z terenu drogi powiatowej na działce nr geod. 367 (położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym) lub z terenów wyróżnionych w części graficznej planu miejscowego jako: 1KDL lub 1KR,

c) dla terenów 3RZM i 4RZM z terenu wyróżnionego w części graficznej planu miejscowego jako 2KDL;

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

a) nieprzekraczalną linię zabudowy:

## Projekt

- 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów 1RZM i 2 RZM na granicy z działką drogi powiatowej położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy zlokalizowanej bliżej drogi powiatowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- 12,0 m od linii rozgraniczającej terenów wyróżnionych w części graficznej planu miejscowego jako: 1KDL, 2KDL,

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

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

d) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,5

- minimalna intensywność zabudowy: 0,01

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%

- maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w § 7 ust. 1.

§ 24. 1. Ustala się tereny dróg lokalnych o powierzchni ok. 0, 8824 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako: **1KDL** (o powierzchni ok. 0,3127 ha), **2KDL** (o powierzchni ok. 0,5697 ha).

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

1) przeznaczenie terenu: **KDL – teren dróg lokalnych**, w ciągu istniejących dróg publicznych nr 101784B 147006B i projektowanych poszerzeń istniejących pasów drogowych, o szerokościach w liniach rozgraniczających:

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

- teren 2KDL: od 2,0 m do 10,0 m, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu miejscowego;

2) dopuszczenie realizacji elementów dodatkowych związanych z przeznaczeniem terenu np. zatoki postojowe itp.;

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

§ 25. 1. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o powierzchni ok. 0,4477 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako: **1KR** (o powierzchni ok. 0,3273 ha), **2KR** (o powierzchni ok. 0,1204 ha).

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

1) przeznaczenie terenu: **KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, w ciągu istniejących i projektowanych dróg, o szerokościach w liniach rozgraniczających:

- teren 1KR: od 10,0 m do 20,0 m, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu miejscowego,

- teren 2KR: od 4,0 m do 10,0 m, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu miejscowego;

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

## **Rozdział 10.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeleniewo.

§ 27. 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 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029) Rada Gminy Jeleniewo stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 16 listopada 2023 r. do 8 grudnia 2023 r. (włącznie) oraz w terminie do dnia 22 grudnia 2023 r. (włącznie), nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wołownia, Żywa Woda, Podwysokie Jeleniewskie, Okrągłe i Prudziszki w gminie Jeleniewo/ wniesiono uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wołownia, Żywa Woda, Podwysokie Jeleniewskie, Okrągłe i Prudziszki w gminie Jeleniewo, która została uwzględniona / nieuwzględniona....

Przewodniczący Rady Gminy Jeleniewo



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Jeleniewo

z dnia .....

**ROZSTRZYGNĘCIA 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wołownia, Żywa Woda, Podwysokie Jeleniewskie, Okrągłe i Prudziszki w gminie Jeleniewo, w sposób następujący:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wołownia, Żywa Woda, Podwysokie Jeleniewskie, Okrągłe i Prudziszki w gminie Jeleniewo obejmują realizację ewentualnych uzupełnień oświetlenia ulicznego w tych drogach oraz uzupełnień sieci wodociągowej i budowy sieci kanalizacyjnej.

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

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

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

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r., o finansach publicznych.

4. Zadania wymienione w ust. 1 finansowane będą:

1) z budżetu gminy,

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

3) z partnerstwa publiczno – prywatnego.

Przewodniczący Rady Gminy Jeleniewo

*Projekt*

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Jeleniewo

z dnia .....

**dane przestrzenne**

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

## UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wołownia, Żywa Woda, Podwysokie Jeleniewskie, Okrągłe i Prudziszki w gminie Jeleniewo

Opracowanie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wołownia, Żywa Woda, Podwysokie Jeleniewskie, Okrągłe i Prudziszki w gminie Jeleniewo ma na celu uwzględnienie wniosków mieszkańców o opracowanie planu miejscowego oraz zastąpienie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XII/67/08 Rady Gminy Jeleniewo z dnia 13 lutego 2008 r. ogłoszona w Dz. U. Woj. Podlaskiego z dnia 11 marca 2008 r. Nr 66, poz. 598 w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi: Podwysokie Jeleniewskie, Okrągłe, Prudziszki i Żywa Woda w zakresie lokalizacji niewybudowanych elektrowni wiatrowych.

Dla obszaru w granicach planu należało wprowadzić zapisy, które umożliwią w pełni realizować inwestycje właścicieli nieruchomości i prowadzić politykę przestrzenną zgodnie z kierunkami rozwoju ww. miejscowości określoną w obowiązującym studium. Opracowanie planu miejscowego jest działaniem w kierunku realizacji założeń dotyczących rozwoju miejscowości Wołownia, Żywa Woda, Podwysokie Jeleniewskie, Okrągłe i Prudziszki określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeleniewo - Uchwała Nr XXVII/150/2017 z dnia 31 października 2017 r. Granicami planu miejscowego objęto:

- obszary w Żywej Wodzie, które znajdują się w strefie polityki przestrzennej R-T (rolniczo-turystycznej)

- obszary w Wołowni, które znajdują się w strefach polityki przestrzennej R-T, P, L (rolniczo-turystycznej, podmiejskiej oraz zwarte struktury funkcjonalno – przestrzenne m.in. części wsi Wołownia wraz z obszarami wskazanymi do dalszego rozwoju na potrzeby zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacji indywidualnej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, a także na wszelkie potrzeby związane z funkcjonowaniem ośrodka usług podstawowych i ośrodka usług turystycznych, w tym również obszary zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego.)

- w strefie R-E znajdują się tereny, gdzie nastąpi zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami E1 w Podwysokim Jeleniewskim, E3 w Okrągłym, E4 w Żywej Wodzie i E5 w Prudziszkach. Planowany kierunek zmian dla tych terenów – wykluczenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych.

W trakcie trwania procedury związanej ze sporządzeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zebrano i rozpatrzono wnioski do planu, opracowano projekt planu i towarzyszące mu prognozy, poddano projekt planu opiniowaniu i uzgodnieniom. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 listopada 2023 r. do 8 grudnia 2023 r. (włącznie), oraz ustalono termin składania uwag na do 22 grudnia 2023 r. (włącznie).

W wyżej określonym terminie do tutejszego urzędu nie wpłynęły uwagi do projektu planu w związku z tym nie zachodziła potrzeba rozpatrywania uwag / wpłynęła uwaga, która została rozpatrzona w następujący sposób....

Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wołownia, Żywa Woda, Podwysokie Jeleniewskie, Okrągłe i Prudziszki w gminie Jeleniewo nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeleniewo zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/150/2017 Rady Gminy Jeleniewo z dnia 31 października 2017 r., co potwierdza się stwierdzając zgodność z ustaloną w studium funkcją, podstawowymi ustaleniami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania. Zmiany dotyczące

przeznaczenia i zasad zagospodarowania pozwalają na zaświadczenie o braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeleniewo zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/150/2017 Rady Gminy Jeleniewo z dnia 31 października 2017 r.

## **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

### Art. 1 ust. 2:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zrealizowano poprzez określenie warunków i zasad zagospodarowania oraz warunków i zasad kształtowania zabudowy terenów wyznaczonych w planie, które zawarte są w treści uchwały m.in. w Rozdziale 2
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz m.in. parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linie zabudowy, gabaryty obiektów, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, zawarte głównie w Rozdziale 3 uchwały;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony zawartych w Rozdziale 3 uchwały;
- 4) uwarunkowania dotyczące ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony zawartych w Rozdziale 3 uchwały;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez ustalenia zawarte w zapisach w Rozdziale 6 uchwały
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni zrealizowano poprzez przemyślane uzupełnienie ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów w granicach planu;
- 7) prawo własności zostały uwzględnione przez uwzględnienie podziału na działki budowlane przeznaczone do zainwestowania i tereny komunikacyjne, których granice oparto w maksymalnym stopniu na istniejących granicach geodezyjnych a projektowane zmiany do uchwały nie wprowadzają w tym zakresie zmian; projekt zmiany planu został opracowany z uwzględnieniem złożonych wniosków właścicieli/władających gruntów objętych planem miejscowym w zakresie nie powodującym konfliktów społecznych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione - teren objęty granicami opracowania nie stanowi terenu zamkniętego; zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego są zrealizowane poprzez ustalenia zmierzające do rozwoju obszaru a projektowane zmiany zagospodarowania zmierzają do pozytywnych zmian w tym zakresie istotnych zmian;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej są zrealizowane poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawarte w obowiązującym planie m.in. w Rozdziale 7 uchwały;

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapewniono udział społeczeństwa w pracach, w tym przy użyciu wymaganych środków komunikacji elektronicznej. W trakcie trwania procedury związanej ze sporządzeniem projektu planu miejscowego zebrano i rozpatrzono wnioski do planu (w wyznaczonym terminie wpłynęło 5 wniosków od osób fizycznych oraz 11 wniosków od instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 listopada 2023 r. do 8 grudnia 2023 r. (włącznie) w formie tradycyjnej (w siedzibie Urzędu Gminy Jeleniewo) oraz zamieszczony na BIP Urzędu Gminy Jeleniewo; termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu wyznaczono do dnia 22 grudnia 2023 r. włącznie;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: stosownie do obowiązujących przepisów, zawartych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt dokonał należytej staranności przy wypełnieniu wymogów ustawowych w trakcie podejmowania poszczególnych kolejnych czynności zgodnie z obowiązującym brzmieniem przepisów: w tym dokonywał zawiadomień, ogłoszeń i obwieszczeń o poszczególnych etapach procedury planistycznej. Zebrano wnioski do planu (zgodnie z punktem 11), opracowano projekt planu i towarzyszące mu prognozy, poddano projekt planu opiniowaniu i uzgodnieniom (uzyskano 11 pozytywnych opinii i uzgodnień, które wpłynęły na piśmie, pozostałe traktowane są jako milczące pozytywne zaopiniowania i uzgodnienia projektu planu, stosownie do przepisu art. 25 ust. 3 upzp). Stosownie do uwag i sugestii w trakcie opiniowania i uzgadniania dokonano niezbędnej korekty ustaleń projektu planu. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (zgodnie z punktem 11), cała procedura planistyczna była na bieżąco dokumentowana i dostępna dla zainteresowanych w siedzibie organu; zakres planu i sposób formułowania zapisów jest jednoznaczny i pozwoli na prawidłowe stosowanie dokumentu i jego spójność z dokumentem obowiązującym dla pozostałej części obszaru;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności są zrealizowane poprzez ustalenia zawarte w planie.

Art. 1 ust. 3:

Wprowadzając niewielkie uzupełnienia i zmiany w przeznaczeniu wybranych terenów oraz sposobie zagospodarowania i korzystania z terenu, organ brał pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Przystępując do opracowania planu miejscowego organ dokonał analizy swoich potrzeb, oszacował możliwości ich realizacji. Jednocześnie przeanalizowano zmiany w zagospodarowaniu, które winien wywołać istniejący plan miejscowy jako niezbędne uwarunkowanie prawne. Wzięto też pod uwagę potrzeby zaspokojenia interesów prywatnych osób/podmiotów, zgłaszane w postaci wniosków. Ustalenia planu zmierzają do stworzenia lepszych warunków zagospodarowania terenów i winny skutkować oczekiwanymi zmianami tj. powstaniem nowych inwestycji wzbogacających rekreacyjne i turystyczne funkcje obszaru.

Art. 1 ust. 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zmiana planu nie wpływa na istniejący podział na tereny o określonych funkcjach; zapisy uchwalanego planu miejscowego umożliwią lepsze wykorzystanie terenu i realizację obiektów zgodnych z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości, oczekiwaniami samorządu; obszary objęte planem miejscowym zlokalizowane są na terenie rozwoju usług turystycznych zaspokajając w części potrzeby rozwojowe gminy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie dotyczy;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zrealizowano poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w ustaleniach szczegółowych dotyczących komunikacji – projektowane zapisy uchwały nie wprowadzają w tym zakresie istotnych zmian;
- 4) planowanie i lokalizowanie zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez wprowadzenie norm prawnych umożliwiających zabudowę terenu - w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej (wzdłuż drogi publicznej) oraz z realną możliwością wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne czy gazowe, adekwatne dla planowanej zabudowy – projektowane zapisy uchwały wynikają z korzystnego położenia w stosunku do istniejącego układu komunikacyjnego i możliwości rozbudowy infrastruktury technicznej stosownej do planowanego przeznaczenia terenu

## **II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Wójt Gminy Jeleniewo nie dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych w okresie obecnej i poprzedniej kadencji. Ustalenia planistyczne przyjęte w dokumencie są zgodne z obowiązującym Studium, który jest dokumentem określającym kierunki rozwoju gminy.

## **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy**

Bilans ekonomiczny uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ujemny co oznacza, że wpływy do budżetu gminy z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu będą niższe niż koszty, w 10 letnim okresie prognozy. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Żywa Woda w gminie Jeleniewo wykazała, że Gmina Jeleniewo w związku z uchwaleniem planu miejscowego poniesie wydatki związane z opracowaniem planu, na potrzeby szacowania bezpośrednich skutków uchwalenia planu niezbędne było przyjęcie, że pewne skutki finansowe powstaną po upływie 10 letniego okresu prognozy. Pamiętać należy o tym, że w związku z obecnym zagospodarowaniem przedmiotowego terenu i zakresem planu na samorządzie ciąży już obecnie obowiązki związane z utrzymaniem i budową dróg oraz infrastruktury oraz dostosowywaniem układu dróg publicznych do parametrów zgodnych z odrębnymi przepisami i podnoszeniem ich standardu i bezpieczeństwa. Zadania związane z budową istniejących dróg i infrastruktury nie są więc nowym obowiązkiem gminy wynikającym z przyjętych rozwiązań planistycznych.

W znacznej mierze skutki opracowania planu wynikać będą mogły z podatku od czynności cywilnoprawnych oraz z przychodu podatku od wybudowanych budynków i gruntów pod nimi. Zakładanym pozytywnym skutkiem będzie spodziewane rozpoczęcie zagospodarowywania terenów zgodnie z przeznaczeniem, które po uchwaleniu planu zapewne zostaną zrealizowane w zgodzie z kierunkami rozwoju określonymi w studium. Wpływy do budżetu pochodzić będą więc z podatków od umów cywilnoprawnych i przyszłych podatków od wybudowanych budynków oraz podatków od gruntów, które zmienią dotychczasowe przeznaczenie rolne. Przyjęte założenia stanowiące podstawę do wyliczeń nie uwzględniają możliwości pozyskiwania środków zewnętrznych na realizację inwestycji związanych z infrastrukturą oraz aspektów społecznych, przestrzennych i ekologicznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i jest dokumentem oczekiwanym przez samorząd i właścicieli gruntów na terenie gminy.

Podsumowując uznać należy, że projekt planu spełnia ustawowe wymogi planowania i zagospodarowania przestrzennego w aspekcie aktualności polityki przestrzennej gminy i stanu jej faktycznego zagospodarowania oraz jej możliwości finansowych. Alternatywnym rozwiązaniem prawnym w odniesieniu do obszaru objętego planem jest pozostawienie istniejącego stanu prawnego – co nie jest kierunkiem pożądanym, co wykazano wcześniej, szczególnie określając cele, które stanowiły przesłanki przystąpienia do procedury planistycznej.

W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wołownia, Żywa Woda, Podwysokie Jeleniewskie, Okrągłe i Prudziszki w gminie Jeleniewo jest uzasadnione.