



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 31 października 2012 r.

Poz. 3110

UCHWAŁA NR XVIII/99/2012 RADY GMINY JELENIEWO

z dnia 28 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wołownia i Leszczewo w Gminie Jeleniewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647), uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeleniewo, uchwalonym Uchwałą nr XXV/160/2000 Rady Gminy Jeleniewo z dnia 13 października 2000 r.

2. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wołownia i Leszczewo w Gminie Jeleniewo, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz załączników do niniejszej uchwały:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu części wsi Wołownia w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2 - rysunek planu części wsi Leszczewo w skali 1:1000;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) Załącznik nr 4 – sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 2. 1. Granicami planu objęto tereny przedstawione na rysunkach planu o łącznej powierzchni ok. 67,4 ha.

2. Podstawę opracowania planu stanowi:

- 1) Uchwała Rady Gminy Jeleniewo Nr V/29/2011 z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wołownia i Leszczewo w Gminie Jeleniewo;
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeleniewo uchwalone Uchwałą nr XXV/160/2000 Rady Gminy Jeleniewo z dnia 13 października 2000 r.

§ 3. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) Uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy wynikających ze złożonych wniosków do planu;
- 2) Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony z zachowaniem warunków określonych przepisami odrębnymi;
- 3) Kształtowanie harmonijnego krajobrazu przyrodniczego i kulturowego;
- 4) Ograniczenie konfliktów przestrzennych.

§ 4. Przedmiotem planu są ustalenia:

- 1) Zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - Rozdziały I i II,
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - Rozdział - III,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - Rozdział IV,
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - Rozdział V,
 - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - Rozdział VI,
 - f) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - Rozdział VII,
 - g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - Rozdział VIII,
 - h) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - Rozdział IX,
 - i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - Rozdział X,
 - j) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i urządzania i użytkowania terenów - Rozdział XI,
 - k) naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - Rozdział XII;
- 2) Zawarte w art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów - Rozdziały I i II,
 - b) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane - Rozdziały I i II,
 - c) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - Rozdziały I i II.
- 3) Przedmiotem ustaleń planu są:
 - a) MN – tereny zabudowy jednorodzinnej,
 - b) MNU – tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami,
 - c) MP – teren zabudowy pensjonatowo-mieszkaniowej,
 - d) MND – tereny zabudowy rezydencjonalnej,
 - e) ML - teren zabudowy letniskowej,
 - f) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - g) PG – teren górniczy,
 - h) R – tereny rolnicze,

- i) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
- j) ZL - tereny lasów i dolesień,
- k) KD - tereny dróg publicznych - powiatowych,
- l) KDg - tereny dróg publicznych - gminnych,
- m) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 5. 1. Uchwała się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) **Rysunki planu** – graficzny zapis planu przedstawiony na mapach w skali 1:1000, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
- 2) **Przepisy szczególne** – przepisy ustaw oraz przepisy zawarte w rozporządzeniach ministrów oraz wojewody wydane z upoważnienia ustawowego obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 3) **Przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; główny sposób zagospodarowania terenu, któremu muszą być podporządkowane funkcje uzupełniające;
- 4) **Przeznaczenie dopuszczalne** – inne przeznaczenie niż podstawowe, które jest dopuszczone na danym terenie;
- 5) **Funkcja uzupełniająca** – obiekty budowlane wraz z infrastrukturą techniczną, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) **Udział powierzchni zabudowy** – wyrażony procentowo maksymalny stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 7) **Powierzchnia biologicznie czynna** – część powierzchni działki budowlanej lub obszaru wyznaczonego w planie, która pozostaje niezabudowana, nie stanowi nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością np. zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, kwietniki oraz powierzchniowe zbiorniki wodne;
- 8) **Udział powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć, wyrażony procentowo, minimalny stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **Wskaźnik intensywności zabudowy** - maksymalny stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, której nie może przekroczyć ściana budynku lub związane z gruntem elementy konstrukcyjne budynku. Linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: elementy podziemne, podesty, zejścia i zjazdy do piwnic i garaże, balkony, wykusze, okapy, elementy małej architektury oraz uzbrojenie terenu;
- 11) **Wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu przyjętej w najniższym punkcie elewacji frontowej do kalenicy budynku, nie dotyczy obiektów i urządzeń uzbrojenia terenu;
- 12) **Szerokość elewacji frontowej** – szerokość budynku od strony frontu działki budowlanej;
- 13) **Wysokość ściany frontowej i wysokość kalenicy** – wysokości mierzone od najniższej projektowanej rzędnej terenu przyjętej na elewacji frontowej budynku;
- 14) **Front działki budowlanej** – część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 15) **Zabudowa zagrodowa** – zespół budynków obejmujący: wiejski dom mieszkalny i obiekty budowlane służące gospodarce rolnej, hodowlanej lub ogrodniczej np. budynki gospodarcze i inwentarskie, wiaty i garaże na maszyny rolnicze, położone w obrębie jednego podwórza;
- 16) **Obiekty agroturystyczne** – budynki lub ich wydzielone części w ramach zabudowy zagrodowej, w których prowadzona jest działalność polegająca na wynajmowaniu przez rolników pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczeniu w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów z obowiązkowym zapleczem parkingowym;

- 17) **Zabudowa jednorodzinna** – wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny służący zaspokajaniu całorocznych potrzeb mieszkaniowych wraz z budynkiem funkcji uzupełniającej;
- 18) **Zabudowa letniskowa** – budynek rekreacji indywidualnej przeznaczony do okresowego wypoczynku rodzinnego;
- 19) **Zabudowa rezydencjonalna** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o powierzchni zabudowy powyżej 200 m², o podwyższonych standardach wykończenia budynków w otoczeniu bogatego zagospodarowania ogrodowego;
- 20) **Zabudowa pensjonatowo-mieszkaniowa** – budynek pensjonatowy przeznaczony do okresowego pobytu ludzi z możliwością wydawania całodziennych posiłków dla gości, posiadający co najmniej 7 pokoi na wynajem wraz z mieszkaniem właściciela budynku
- 21) **Małe obiekty służące funkcji wypoczynkowej** – pergole, altany, wiaty grillowe, zadaszone siedziska;
- 22) **Przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** - zamierzenie budowlane lub inna ingerencja w środowisko polegająca na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystywania terenu, w tym również wydobywanie kopalin, dla których wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;
- 23) **Usługi nieuciążliwe** – działalność prowadzona w budynkach mieszkalnych lub w dobudowanych do budynku mieszkalnego, służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

2. Pojęcia i określenia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w § 5 ust. 1, należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w dniu uchwalenia niniejszego planu.

§ 6. 1. Na rysunkach planu obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) Granice opracowania planu;
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem cyfrowo – literowym;
- 3) Linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu – zasady podziału na działki budowlane, chyba że zapisy Rozdziałów I i II stanowią inaczej;
- 4) Granice skupionej zabudowy wsi – przyjęte na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeleniewo wymienionego w § 2 ust. 2 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 5) Granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”;
- 6) Granice Obszaru Natura 2000 „Jeleniewo” PLH200001;
- 7) Nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) Granica strefy ochronnej jeziora Szelment;
- 9) Wymiarowanie.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym:

- 1) Przebieg „Bocianiego szlaku rowerowego”,
- 2) Przebieg „Szlaku Rowerowego Polski Wschodniej”,
- 3) Przebieg istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej.

3. Ustala się, że:

- 1) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, jeśli nie bieżą po istniejących granicach geodezyjnych, mogą ulec przesunięciu do 2 m w każdą stronę, bez konieczności zmiany planu;
- 2) Oznaczenia liniowe projektowanych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej określają ich orientacyjny przebieg – do uściślenia na etapie projektów budowlanych.

DZIAŁ II USTALENIA DLA TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

Rozdział 1

RYSUNEK PLANU - CZĘŚĆ WSI WOŁOWNIA:

przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny rolne obejmujące: uprawy polowe, tereny łąk i pastwisk, zieleń śródpolną, nieużytki, rowy odwadniające, stawy gospodarcze, drogi gospodarcze.

2. Na terenach oznaczonych symbolem 1R ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń melioracji wodnej, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uzupełnienia zabudowy zagrodowej zgodnie z § 10 ust. 3 pkt 3.

3. WW zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania w obszarze stanowisk archeologicznych wyszczególnionych w § 34 ust. 4 - 6 niniejszej uchwały.

4. Dla terenów objętych ochroną przyrody, należy uwzględnić zasady zagospodarowania terenów określone w § 33 ust. 2.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2ZL ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny istniejących lasów i projektowanych dolesień.

2. Ustala się obowiązek trwałego utrzymywania lasu i zapewnienia ciągłości jego użytkowania.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3Pg, o powierzchni 2,6 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren górniczy - złoża kruszywa naturalnego „Wołownia” KN14914.

2. W granicach obszaru górniczego przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny oraz prowadzenia robót górniczych związanych z wykonywaniem koncesji.

3. Granice terenu górniczego wyznaczają przestrzeń objętą przewidywanymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.

4. Kąt nachylenia stoku wyrobiska powinien wynosić maksymalnie 35°.

5. Po wyeksploatowaniu złoża wyrobisko należy zrekultywować w kierunku rolnym z uwzględnieniem ukształtowania rzeźby terenu w celu zharmonizowania z krajobrazem obszaru otaczającego.

6. Dojazd do terenu górniczego i wywóz urobku z istniejącej drogi publicznej 2KD1/2.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4RM (0,36 ha), 6RM (2,12 ha), 9RM (0,25 ha) o łącznej powierzchni 2,73 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny istniejącej i planowanej zabudowy zagrodowej;
- 2) Funkcja uzupełniająca: garaże na samochody osobowe do dwóch stanowisk włącznie, urządzenia wodne służące wyłącznie potrzebom prowadzonego gospodarstwa rolnego;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe związane z rolnictwem oraz obiekty agroturystyczne.

2. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) Architektura budynków winna być zharmonizowana z naturalną konfiguracją terenu;
- 2) Wszystkie budynki w obrębie jednego podwórza winne stanowić zespół architektoniczno – urbanistyczny, harmonijny stylistycznie i kolorystycznie, z jednorodnym pokryciem dachowym pod względem użytego materiału i koloru; Warunek pokrycia dachowego nie dotyczy budowli takich jak: mała architektura, wiaty;
- 3) Gabaryty budynków mieszkalnych o charakterze regionalnym i tradycjach lokalnych posiadających następujące cechy:

- a) kształt budynku horyzontalny tzn. szerokość ściany frontowej jest większa niż wysokość budynku i stosunek ich winien wynosić minimum 1,5:1, oparty na rzucie prostokąta z możliwością dobudowy ganków, werand, wiatrołapu,
 - b) szerokość elewacji frontowej – do 18 m,
 - c) wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym i maksymalnej wysokości do 9,0 m,
 - d) poziom parteru do 60 cm, przyjęty jako średnia wysokość na elewacji frontowej budynku,
 - e) wyeksponowany cokół wyłożony materiałami naturalnymi,
 - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45°, kalenicowe ustawienie względem drogi z której odbywa się główny wjazd na działkę,
 - g) w przypadku doświetlenia poddaszy użytkowych – lukarny, okna połaciowe,
 - h) w budynkach drewnianych stosowanie szalunku szczytów dachowych układanych we wzory: romby, jodły, pajęczyny, promienie, ozdobne deskowanie pasa podokiennego,
 - i) drewniane detale architektoniczne takie jak: nadokienniki, ozdobne węgły i płycinowe okiennice, otwory drzwiowe akcentowane drewnianymi gzymsami lub listwami,
 - j) materiały wykończeniowe: drewno, kamień, tynk, pokrycie dachów łupkiem, gontem, blachą powlekaną, dachówką ceramiczną,
 - k) ograniczenie kolorystyki elewacji budynku do kolorów z palety brązów, beży, żółcieni, szarości, zieleni i naturalnego koloru zastosowanej cegły; zakazuje się stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych kontrastujących z otoczeniem,
 - l) zakaz stosowania dachów mansardowych, niesymetrycznych oraz pokryć w kolorach kontrastujących z otoczeniem;
- 4) Adaptuje się istniejącą zabudowę uwidoczną na rysunku planu z dopuszczeniem odbudowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych celem polepszenia ich standardu technicznego, użytkowego, estetycznego lub z przeznaczeniem na cele agroturystyczne w nawiązaniu do ustaleń podanych w ust. 2;
- 5) Obiekty budowlane służące gospodarce rolnej, hodowlanej lub ogrodniczej winne pod względem użytych materiałów wykończeniowych nawiązywać do obiektów mieszkalnych oraz:
- a) powierzchnia zabudowy i wysokość budynków winna wynikać z potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego,
 - b) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 30° - 45°,
 - d) dla budynków inwentarskich o powierzchni zabudowy powyżej 200 m² dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych, który nie może być jednak mniejszy niż 15°;
- 6) Adaptuje się istniejącą zabudowę uwidoczną na rysunku planu z dopuszczeniem odbudowy, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków służących gospodarce rolnej, hodowlanej lub ogrodniczej z dopuszczeniem dachów jednospadowych;
- 7) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na obiekty związane z działalnością agroturystyczną lub usługową związaną z rolnictwem;
- 8) Gabaryty zabudowy o funkcji uzupełniającej: obiekty budowlane jednokondygnacyjne, o wysokości kalenicy do 5,0 m, dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30° - 45°.
3. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów 4RM, 6RM, 9RM:
- 1) Tereny 6RM i 9RM położone w granicach skupionej zabudowy wsi;
 - 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

- a) 8,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej 2KD,
- b) 5,0m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 1KDW;
- 3) Linie rozgraniczające terenu mogą być korygowane do 10 m w stronę użytków rolnych w zakresie uzupełnienia istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego;
- 4) W przypadku rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż podane w pkt 2 przyjmuje się linię zabudowy zgodnie z istniejącą elewacją frontową budynku i nieprzekraczalną linią zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) Budynek mieszkalny należy sytuować dłuższą kalenicą wzdłuż drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę, natomiast obiekty służące gospodarce rolnej, hodowlanej lub ogrodniczej oraz obiekty o funkcji uzupełniającej w głębi działki;
- 6) Obiekty agroturystyczne należy lokalizować w liniach rozgraniczających zabudowy zagrodowej wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) W granicach terenu oznaczonego symbolem 6RM powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – minimum 3000 m²;
- 8) Udział powierzchni zabudowy – 30 %;
- 9) Udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 10) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 11) Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych; wysokość ogrodzenia od strony drogi maksimum 1,50 m;
- 12) Dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
- 13) Dla terenów objętych ochroną przyrody, należy uwzględnić zasady zagospodarowania terenów określone w § 33 ust. 2.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) Obsługa komunikacyjna: zjazdami z istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KD oraz drogi wewnętrznej 1KDW;
- 2) W ramach działki budowlanej należy zabezpieczyć minimum dwa miejsca do parkowania.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN (0,83 ha), 7MN (0,37 ha), 8MN (0,43 ha), 11MN (0,14 ha), 12MN (2,11 ha), 14MN (0,92 h) o łącznej powierzchni 4,8 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) Funkcja uzupełniająca: budynek gospodarczy, garaż lub o funkcjach łączonych oraz małe obiekty służące funkcji wypoczynkowej.

2. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) Architektura budynków winna być zharmonizowana z naturalną konfiguracją terenu;
- 2) Budynki w obrębie wyznaczonej działki winne stanowić zespół architektoniczno – urbanistyczny, harmonijny stylistycznie i kolorystycznie, z jednorodnym pokryciem dachowym pod względem użytego materiału i koloru; Warunek pokrycia dachowego nie dotyczy obiektów służące funkcji ogrodowo-wypoczynkowej;
- 3) Budynek mieszkalny należy sytuować dłuższą kalenicą wzdłuż drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę, natomiast obiekty o funkcji uzupełniającej w głębi działki;
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie budynków o funkcji uzupełniającej bezpośrednio na granicy przyległych działek budowlanych pod warunkiem, że będą tworzyły spójną bryłę o tych samych wysokościach i kątach nachylenia połaci dachowych.

5) Gabaryty budynku mieszkalnego:

- a) rzut głównej bryły budynku oparty na rzucie prostokąta z możliwością dobudowy werandy, tarasu, wiatrołapu
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - c) poziom parteru do 60 cm przyjęty jako średnia wysokość na elewacji frontowej budynku,
 - d) szerokość elewacji frontowej – do 12 m,
 - e) wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym i maksymalnej wysokości do 8,50 m,
 - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45° ,
 - g) w przypadku doświetlenia poddaszy użytkowych – lukarny, okna połaciowe,
 - h) materiały wykończeniowe: drewno, kamień, tynk, pokrycie dachów łupkiem, gontem, blachą powlekaną, dachówką ceramiczną,
 - i) ograniczenie kolorystyki elewacji budynku do kolorów z palety brązów, beży, żółcieni, szarości, zieleni i naturalnego koloru zastosowanej cegły oraz zakazuje się stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych kontrastujących z otoczeniem;
 - j) zakaz stosowania dachów mansardowych, niesymetrycznych oraz pokryć dachowych z niepowlekaną blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
- 6) Adaptuje się istniejącą zabudowę uwidocznioną na rysunku planu z dopuszczeniem odbudowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych celem polepszenia ich standardu technicznego, użytkowego, estetycznego w nawiązaniu do ustaleń podanych w ust. 2;

7) Gabaryty budynku funkcji uzupełniającej:

- a) jednokondygnacyjny, bez poddasza użytkowego,
- b) wysokość ściany frontowej do 3,0 m,
- c) wysokości kalenicy do 5,0 m,
- d) ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy jeżeli budynek jest zlokalizowany jako wolnostojący lub jednospadowy zlokalizowany na granicy działki,
- e) kąt nachylenia głównych połaci dachu 30° - 45° .

3. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:

- a) 8,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej 2KD,
 - b) 5,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej 3KD;
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 14MN – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) W przypadku rozbudowy istniejącego budynku zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 11MN przyjmuje się linię zabudowy zgodnie z istniejącą elewacją frontową budynku i nieprzekraczalną linią zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Na terenach 12MN i 14MN budynki należy lokalizować pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) W granicach skupionej zabudowy wsi:
- a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – minimum 1500 m^2 ,
 - b) udział powierzchni zabudowy – 20 %,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,

5) Poza granicami skupionej zabudowy wsi:

- a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – minimum 3000 m²,
- b) udział powierzchni zabudowy – 10 %,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 %,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,

6) Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych; wysokość ogrodzenia od strony drogi maksimum 1,50 m;

7) Dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

8) Dla terenów objętych ochroną przyrody, należy uwzględnić zasady zagospodarowania terenów określone w § 33 ust. 2.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

1) Obsługa komunikacyjna: zjazdami z istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KD i 3KD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW i 3KDW;

2) W ramach działki budowlanej należy zabezpieczyć minimum dwa miejsca do parkowania.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MNU, o powierzchni 0,48 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

2) W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się obowiązek realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;

3) Funkcja uzupełniająca – wolnostojący budynek gospodarczy, garaż lub o funkcjach łączonych, lub magazynowo-składowy, małe obiekty służące funkcji wypoczynkowej, obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

1) Architektura budynków winna być zharmonizowana z naturalną konfiguracją terenu;

2) Budynki w obrębie wyznaczonej działki winne stanowić zespół architektoniczno – urbanistyczny, harmonijny stylistycznie i kolorystycznie, z jednorodnym pokryciem dachowym pod względem użytego materiału i koloru; Warunek pokrycia dachowego nie dotyczy małych obiektów służących funkcji wypoczynkowej;

3) Budynek mieszkalno-usługowy należy sytuować dłuższą kalenicą wzdłuż drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę, natomiast obiekty o funkcji uzupełniającej w głębi działki;

4) Dopuszcza się lokalizowanie budynków o funkcji uzupełniającej bezpośrednio na granicy przyległych działek budowlanych pod warunkiem, że będą tworzyły spójną bryłę o tych samych wysokościach i kątach nachylenia połaci dachowych;

5) Gabaryty budynku mieszkalno-usługowego:

a) powierzchnia użytkowa zajęta pod usługi winna wynosić nie mniej niż 40 % powierzchni użytkowej całego budynku mieszkalno-usługowego;

b) budynek dwukondygnacyjny, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, w razie potrzeby podpiwniczony, kształt bryły budynku horyzontalny tzn. szerokość ściany frontowej musi być większa niż wysokość budynku i stosunek ich winien wynosić minimum 1,5:1, usytuowanie dłuższej kalenicy od strony granicy frontowej działki,

c) szerokość elewacji frontowej – do 14 m,

d) poziom parteru do 60 cm, wyliczona jako średnia wysokość na linii elewacji frontowej budynku

- e) geometria dachu: dachy dwuspadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45°, w przypadku doświetlenia poddaszy użytkowych – lukarny, okna połaciowe,
 - f) materiały wykończeniowe: drewno, kamień, tynk, pokrycie dachów łupkiem, gontem, blachą powlekaną, dachówką ceramiczną,
 - g) ograniczenie kolorystyki elewacji budynku do kolorów z palety brązów, beży, żółcieni, szarości, zieleni i naturalnego koloru zastosowanej cegły; zakazuje się stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych kontrastujących z otoczeniem,
 - h) zakaz stosowania dachów mansardowych, niesymetrycznych oraz pokryć w kolorach kontrastujących z otoczeniem;
- 6) Budynki funkcji uzupełniającej:
- a) jedna kondygnacja nadziemna, wysokość kalenicy do 6,0 m,
 - b) wysokość ściany frontowej do 4,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30° - 45°,
 - d) dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku budynku usytuowanego na granicy działki.

3. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynku przeznaczenia podstawowego w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej 2KD – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Dopuszcza się lokalizację małych obiektów służących funkcji wypoczynkowej bez wymogu zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1350 m²;
- 4) Udział powierzchni zabudowy – 20 %;
- 5) Udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 %;
- 6) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2;
- 7) Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych; wysokość ogrodzenia od strony drogi maksimum 1,50 m;
- 8) Dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 9) Tereny objęte ochroną przyrody, dla których należy uwzględnić zasady zagospodarowania terenów określone w § 33 ust. 2.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) Obsługa komunikacyjna: zjazdami z istniejącej drogi publicznej 2KD;
- 2) W ramach działki budowlanej należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca do parkowania dla funkcji mieszkalnej oraz minimum 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni usługowej.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MP, o powierzchni 0,94 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa pensjonatowo-mieszkaniowa;
- 2) Funkcja uzupełniająca - wolnostojący budynek gospodarczy, garaż lub budynek o funkcjach łączonych, małe obiekty służące funkcji wypoczynkowej oraz ogrody zimowe, baseny, boiska do gier małych.

2. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) Gabaryty budynku pensjonatowo-mieszkaniowego:
 - a) kształt budynku horyzontalny, oparty na rzucie prostokąta bądź złożonym z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym,

- b) szerokość elewacji frontowej – do 23 m,
- c) wysokość zabudowy: maksymalnie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, możliwość podpiwniczenia,
- d) maksymalna wysokość ściany frontowej do 4,0 m,
- e) maksymalna wysokość kalenicy do 10,0 m,
- f) geometria dachu: dachy wielo lub dwuspadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45°, dłuższa kalenica dachu skierowana wzdłuż drogi publicznej,
- g) w przypadku doświetlenia poddaszy użytkowych – lukarny, okna połaciowe,
- h) materiały wykończeniowe: drewno, kamień, tynk, pokrycie dachów łupkiem, gontem, blachą powlekaną, dachówką ceramiczną,
- i) ograniczenie kolorystyki elewacji budynku do kolorów z palety brązów, beży, żółcieni, szarości, zieleni i naturalnego koloru zastosowanej cegły oraz zakazuje się stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych kontrastujących z otoczeniem;
- j) zakaz stosowania dachów mansardowych, niesymetrycznych oraz pokryć w kolorach kontrastujących z otoczeniem;

2) Gabaryty budynku o funkcji uzupełniającej:

- a) jedna kondygnacja nadziemna, wysokość kalenicy do 5,0 m,
- b) wysokość ściany frontowej do 3,0 m,
- c) dach dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30° - 45°.

3. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) Zakaz wydzielania większej ilości działek budowlanych niż wskazano na rysunku planu;
- 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z wymiarowaniem uwidocznionym na rysunku planu;
- 3) Budynek przeznaczenia podstawowego należy sytuować od strony frontowej granicy działki, natomiast obiekty o funkcji uzupełniającej w głębi działki;
- 4) Minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m²;
- 5) Udział powierzchni zabudowy – 25 %;
- 6) Udział powierzchni biologicznie czynnej – 2/3 powierzchni działki z zagospodarowaniem w kierunku zalesienia i zadrzewienia, Zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi winna stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich;
- 7) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25;
- 8) Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych; wysokość ogrodzenia od strony dróg maksimum 1,50 m;
- 9) Dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 10) Tereny objęte ochroną przyrody, dla których należy uwzględnić zasady zagospodarowania terenów określone w § 33 ust. 2.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) Obsługa komunikacyjna z planowanej drogi wewnętrznej 3KDW;
- 2) Program parkingowy należy realizować w obrębie działki, w dostosowaniu do ilości użytkowników lecz nie mniej niż 1 miejsce do postojowe na 2 miejsca noclegowe oraz 2 miejsca na potrzeby własne.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD, o powierzchni 0,11 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – komunikacja publiczna.
2. Klasyfikacja techniczno-użytkowa: droga zbiorcza.
3. Pas szerokości 7,50 m na poszerzenie drogi powiatowej nr 1140B.
4. Dopuszcza się w zależności od potrzeb lokalizację zatok postojowych do parkowania równoległego do osi jezdni.
5. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Dostępność do drogi nieograniczona.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD (1,04 ha), ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – komunikacja publiczna - droga powiatowa.
2. Klasyfikacja techniczno-użytkowa: droga zbiorcza.
3. Szerokość 1/2 pasa drogowego wynosząca od 8,50 m do 10,0 m w granicach opracowania planu.
4. W zagospodarowaniu terenów przewiduje się realizację chodnika dla pieszych wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej i dopuszcza przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. W pasie drogi przebiegają trasy rowerowe: „Podlaski Szlak Bociani” i projektowana „Trasa rowerowa Polski Wschodniej”.
6. Dopuszcza się w zależności od potrzeb lokalizację zatok postojowych do parkowania równoległego do osi jezdni
7. Dostępność do drogi nieograniczona

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KD (1,31 ha), o łącznej powierzchni 2,35 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – komunikacja publiczna - droga powiatowa.
2. Klasyfikacja techniczno-użytkowa: droga zbiorcza.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 20,0 m.
4. W zagospodarowaniu terenów przewiduje się realizację chodnika dla pieszych wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej i dopuszcza przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. W pasie drogi przebiegają trasy rowerowe: „Podlaski Szlak Bociani” i projektowana „Trasa rowerowa Polski Wschodniej”.
6. Dopuszcza się w zależności od potrzeb lokalizację zatok postojowych do parkowania równoległego do osi jezdni.
7. Dostępność do drogi nieograniczona.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW (0,12 ha), 2KDW (0,10 ha), o łącznej powierzchni 0,22 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – drogi wewnętrzne dojazdowe.
2. Klasyfikacja techniczno-użytkowa: drogi pieszo-jezdne.
3. Szerokość pasa drogowego: minimum 5,0 m.
4. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Dostępność do drogi nieograniczona.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDW, o powierzchni 0,17 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna dojazdowa z placem manewrowym o powierzchni około 400 m².
2. Klasyfikacja techniczno-użytkowa: droga pieszo-jezdna.

3. Szerokość pasa drogowego: minimum 5,0 m.

4. Dopuszcza się stosowanie jezdni jednopasmowej o szerokości minimum 3,50 m z poboczami o nawierzchni twardej szerokości nie mniejszej niż 2 x 1,00 m, pod warunkiem zapewnienia wzajemnej widoczności i umożliwienia wymijania pojazdów.

5. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Dostępność do drogi nieograniczona.

Rozdział 2

RYSUNEK PLANU - CZĘŚĆ WSI LESZCZEWO:

przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny rolne obejmujące: uprawy polowe, tereny łąk i pastwisk, zieleń łąkowa, nieużytki, rowy odwadniające, stawy gospodarcze, drogi gospodarcze.

2. Na terenach oznaczonych symbolem 1R ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń melioracji wodnej, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uzupełnienia zabudowy zagrodowej zgodnie z § 10 ust. 3 pkt 3.

3. W zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania w obszarze stanowisk archeologicznych wyszczególnionych w § 34 ust. 4 - 6 niniejszej uchwały.

4. Tereny objęte ochroną przyrody, dla których należy uwzględnić zasady zagospodarowania terenów określone w § 33 ust. 2.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2ZL ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny istniejących lasów i projektowanych dolesień.

2. Ustala się obowiązek trwałego utrzymywania lasu i zapewnienia ciągłości jego użytkowania.

3. Teren objęty ochroną przyrody, dla którego należy uwzględnić zasady zagospodarowania terenów określone w § 33 ust. 2.

4. Na terenie (zgodnie z rysunkiem planu) występuje małe aktywne osuwisko (nr ew. N-34-70-B-d/3), którego stok samoczynnie zaczyna zarastać krzewami, jeśli sytuacja taka utrzyma się wówczas grunty zostaną ostatecznie unieruchomione.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZN o powierzchni 0,28 ha ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona.

2. Nakazuje się zachowanie obszaru w stanie naturalnym.

3. Zakaz wszelkiej zabudowy i ingerencji w środowisko przyrodnicze z wyjątkiem uzbrojenia terenu.

4. W obszarze skarpu obowiązek wprowadzenia roślinności zabezpieczającej przed erozją i obsuwaniem się gruntu.

5. Teren objęty ochroną przyrody, dla którego należy uwzględnić zasady zagospodarowania terenów określone w § 33 ust. 2.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4ML (0,26 ha), 5ML (0,33 ha), 8ML (0,25 ha), 10ML (0,62 ha), 12ML (0,49 ha), 20ML (1,38 ha), o łącznej powierzchni 3,33 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa letniskowa;

2) Funkcja uzupełniająca - małe obiekty służące funkcji wypoczynkowej, małe obiekty służące wypoczynkowi o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 25 m².

2. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

1) Gabaryty budynku przeznaczenia podstawowego:

- a) kształt budynku horyzontalny, oparty na rzucie prostokąta z możliwością dobudowy werandy, tarasu, części gospodarczo-garażowej,
- b) szerokość elewacji frontowej – do 15,0 m,
- c) wysokość zabudowy: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym i maksymalnej wysokości do 8,0 m,
- d) poziom parteru do 40 cm przyjęty jako średnia wysokość na elewacji frontowej budynku,
- e) geometria dachu: dachy dwuspadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45°, dopuszcza się na dobudowanych garażach i budynkach gospodarczych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachu nie mniejszym niż 15°,
- f) w przypadku doświetlenia poddaszy użytkowych – lukarny, okna połaciowe,
- g) materiały wykończeniowe: drewno, kamień, tynk, pokrycie dachów łupkiem, gontem, blachą powlekaną, dachówką ceramiczną,
- h) ograniczenie kolorystyki elewacji budynku do kolorów z palety brązów, beży, żółcieni, szarości, zieleni i naturalnego koloru zastosowanej cegły oraz zakazuje się stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych kontrastujących z otoczeniem;

2) Adaptuje się istniejącą zabudowę uwidoczną na rysunku planu z dopuszczeniem odbudowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków przeznaczenia podstawowego celem polepszenia ich standardu technicznego, użytkowego, estetycznego w nawiązaniu do ustaleń podanych w pkt 1;

3) Obiekty funkcji uzupełniającej winny pod względem użytych materiałów nawiązywać do budynku przeznaczenia podstawowego oraz spełniać warunki:

- a) jedna kondygnacja nadziemna, wysokość całkowita do 5,0 m,
- b) dachy – rozwiązania indywidualne.

3. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) Zakaz wydzielania większej ilości działek budowlanych niż wskazano na rysunku planu;
- 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynku przeznaczenia podstawowego – zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu, lecz nie mniej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi;
- 3) Budynek przeznaczenia podstawowego należy sytuować dłuższą kalenicą wzdłuż drogi z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 4) Powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – minimum 3000 m², za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 8ML, dla którego przyjmuje się powierzchnię minimum 2500 m²;
- 5) Udział powierzchni zabudowy – 15 %;
- 6) Udział powierzchni biologicznie czynnej – 2/3 powierzchni działki z zagospodarowaniem w kierunku zalesienia;
- 7) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15;
- 8) Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych; wysokość ogrodzenia od strony drogi maksimum 1,50 m;
- 9) Dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 10) Tereny objęte ochroną przyrody, dla których należy uwzględnić zasady zagospodarowania terenów określone w § 33 ust. 2.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) Obsługa komunikacyjna: zjazdami z istniejących dróg publicznych 3KD i 1KDg oraz planowanej drogi wewnętrznej 1KDW;

2) W ramach działki budowlanej należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca do parkowania.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN (0,94 ha), 9MN (1,72 ha), 15MN (0,22 ha), 19MN (0,20 ha), 21MN (0,52 ha), 22MN (1,07 ha), o łącznej powierzchni 4,47 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – na działce nr geod. 11/49 dopuszcza się usługi związane z obsługą ruchu turystycznego w budynku o funkcji uzupełniającej;
- 3) Funkcja uzupełniająca: wolnostojący budynek gospodarczy lub garaż lub o funkcjach łączonych oraz małe obiekty służące funkcji wypoczynkowej.

2. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) Architektura budynków winna być zharmonizowana z naturalną konfiguracją terenu;
- 2) Budynki w obrębie wyznaczonej działki winne stanowić zespół architektoniczno – urbanistyczny, harmonijny stylistycznie i kolorystycznie, z jednorodnym pokryciem dachowym pod względem użytego materiału i koloru; Warunek pokrycia dachowego nie dotyczy obiektów służące funkcji wypoczynkowej;
- 3) Budynek mieszkalny należy sytuować dłuższą kalenicą wzdłuż drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę, natomiast obiekty o funkcji uzupełniającej w głębi działki;
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie budynków o funkcji uzupełniającej bezpośrednio na granicy przyległych działek budowlanych pod warunkiem, że będą tworzyły spójną bryłę o tych samych wysokościach i kątach nachylenia połaci dachowych;
- 5) Gabaryty budynku mieszkalnego:
 - a) rzut głównej bryły budynku oparty na rzucie prostokąta z możliwością dobudowy ganków, werand, tarasu, wiatrołapu, garażu itp.,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - c) poziom parteru do 50 cm przyjęty jako średnia wysokość na elewacji frontowej budynku,
 - d) szerokość elewacji frontowej – do 15 m,
 - e) wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym i maksymalnej wysokości do 8,50 m,
 - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45°,
 - g) w przypadku doświetlenia poddaszy użytkowych – lukarny, okna połaciowe,
 - h) materiały wykończeniowe: drewno, kamień, tynk, pokrycie dachów łupkiem, gontem, blachą powlekaną, dachówką ceramiczną,
 - i) ograniczenie kolorystyki elewacji budynku do kolorów z palety brązów, beży, żółcieni, szarości, zieleni i naturalnego koloru zastosowanej cegły oraz zakazuje się stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych kontrastujących z otoczeniem,
 - j) zakaz stosowania dachów mansardowych, niesymetrycznych oraz pokryć w kolorach kontrastujących z otoczeniem;
- 6) Adaptuje się istniejącą zabudowę uwidoczną na rysunku planu z dopuszczeniem odbudowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych celem polepszenia ich standardu technicznego, użytkowego, estetycznego w nawiązaniu do ustaleń podanych w pkt 5;
- 7) Gabaryty budynku funkcji uzupełniającej: jednokondygnacyjny, o wysokości kalenicy do 5,0 m, ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu 30° - 45°.

3. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynku przeznaczenia podstawowego – zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 8,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej 3KD,
 - b) 6,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej 1KDg;
 - c) 4,0m i 6,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej 2KDg;
 - d) 5,0m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW;
- 2) W przypadku rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż podane w pkt 1, przyjmuje się linię zabudowy zgodnie z istniejącą elewacją frontową budynku i nieprzekraczalną linią zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Budynek mieszkalny należy sytuować dłuższą kalenicą wzdłuż drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę, natomiast obiekty o funkcji uzupełniającej w głębi działki;
- 4) W granicach skupionej zabudowy wsi:
 - a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – minimum 800 m²,
 - b) udział powierzchni zabudowy – 30 %,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 5) Poza granicami skupionej zabudowy wsi:
 - a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – minimum 3000 m²,
 - b) udział powierzchni zabudowy – 10 %,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 6) Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych; wysokość ogrodzenia od strony drogi maksimum 1,50 m;
- 7) Dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 8) Tereny objęte ochroną przyrody, dla których należy uwzględnić zasady zagospodarowania terenów określone w § 33 ust. 2;
- 9) Zakaz wydzielania większej ilości działek budowlanych niż wskazano na rysunku planu.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) Obsługa komunikacyjna: zjazdami z istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KD, 1KDg, 2KDg oraz planowanych dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW;
- 2) W ramach działki budowlanej należy zabezpieczyć minimum dwa miejsca do parkowania.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MP (0,30 ha), 23MP (1,51 ha), o łącznej 1,81 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa pensjonatowo-mieszkańcowa;
- 2) Funkcja uzupełniająca - wolnostojący budynek gospodarczy, garaż lub budynek o funkcjach łączonych, małe obiekty służące funkcji wypoczynkowej oraz ogrody zimowe, baseny, boiska do gier małych.

2. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) Gabaryty budynku pensjonatowo-mieszkańcowego:

- a) kształt budynku horyzontalny, oparty na rzucie prostokąta z możliwością dobudowy ganków, werand, wiatrołapu, tarasów,
 - b) szerokość elewacji frontowej – do 20 m,
 - c) wysokość zabudowy: maksymalnie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, możliwość podpiwniczenia; maksymalna wysokość ściany frontowej do 4,0 m, maksymalna wysokość kalenicy do 10,0 m,
 - d) geometria dachu: dachy wielo lub dwuspadowe, symetryczne z ewentualnymi naczólkami, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45° , dłuższa kalenica dachu skierowana wzdłuż drogi publicznej,
 - e) w przypadku doświetlenia poddaszy użytkowych – lukarny, okna połaciowe,
 - f) materiały wykończeniowe: drewno, kamień, tynk, pokrycie dachów łupkiem, gontem, blachą powlekaną, dachówką ceramiczną,
 - g) ograniczenie kolorystyki elewacji budynku do kolorów z palety brązów, beży, żółcieni, szarości, zieleni i naturalnego koloru zastosowanej cegły; zakazuje się stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych kontrastujących z otoczeniem;
 - h) zakaz stosowania dachów mansardowych, niesymetrycznych oraz pokryć w kolorach kontrastujących z otoczeniem;
- 2) Budynki funkcji uzupełniającej winny pod względem architektury i użytych materiałów nawiązywać do budynku przeznaczenia podstawowego oraz spełniać warunki:
- a) jedna kondygnacja nadziemna, wysokość kalenicy do 5,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30° - 45° .
3. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynku przeznaczenia podstawowego – zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 8,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej 3KD,
 - b) 5,0m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych 1KDW i 4KDW;
 - 2) Budynek przeznaczenia podstawowego należy sytuować dłuższą kalenicą wzdłuż drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę, natomiast obiekty o funkcji uzupełniającej w głębi działki;
 - 3) W granicach skupionej zabudowy wsi:
 - a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – minimum 1500 m²,
 - b) udział powierzchni zabudowy – 35 %,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35;
 - 4) Poza granicami skupionej zabudowy wsi:
 - a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – minimum 3000 m²,
 - b) udział powierzchni zabudowy – 25 %,
 - c) Udział powierzchni biologicznie czynnej – 2/3 powierzchni działki z zagospodarowaniem w kierunku zalesienia, które winny łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25;
 - 5) Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych; wysokość ogrodzenia od strony drogi maksimum 1,50 m;
 - 6) Dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

- 7) Tereny objęte ochroną przyrody, dla których należy uwzględnić zasady zagospodarowania terenów określone w § 33 ust. 2;
- 8) Zakaz wydzielania większej ilości działek budowlanych niż wskazano na rysunku planu.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) Obsługa komunikacyjna: zjazdami z istniejącej drogi publicznej 3KD oraz dróg wewnętrznych 1KDW i 4KDW;
- 2) W ramach działki budowlanej należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca noclegowe oraz 2 miejsca na potrzeby własne.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11RM (0,31 ha), 14RM (0,71 ha), 16RM (0,35 ha), o łącznej powierzchni 1,37 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – istniejące tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) Funkcja uzupełniająca: garaże na samochody osobowe do dwóch stanowisk włącznie, urządzenia wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi związane z rolnictwem oraz obiekty agroturystyczne.

2. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) Gabaryty budynków mieszkalnych o charakterze regionalnym i tradycjach lokalnych posiadających następujące cechy:
 - a) kształt budynku horyzontalny tzn. szerokość ściany frontowej jest większa niż wysokość budynku i stosunek ich winien wynosić minimum 1,5:1, oparty na rzucie prostokąta z możliwością dobudowy ganków, werand, wiatrołapu,
 - b) szerokość elewacji frontowej – do 15 m,
 - c) wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym i maksymalnej wysokości do 9,0 m,
 - d) poziom parteru do 50 cm przyjęty jako średnia wysokość na elewacji frontowej budynku,
 - e) wyeksponowany cokół wyłożony materiałami naturalnymi,
 - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45°, kalenicowe ustawienie względem drogi publicznej,
 - g) w przypadku doświetlenia poddaszy użytkowych – lukarny, okna połaciowe,
 - h) w budynkach drewnianych stosowanie szalunku szczytów dachowych układanych we wzory: romby, jodły, pajęczyny, promienie, ozdobne deskowanie pasa podokiennego,
 - i) drewniane detale architektoniczne takie jak: nadokienniki, ozdobne węgły i płycinowe okiennice, otwory drzwiowe akcentowane drewnianymi gzymsami lub listwami,
 - j) materiały wykończeniowe: drewno, kamień, tynk, pokrycie dachów łupkiem, gontem, blachą powlekaną, dachówką ceramiczną,
 - k) ograniczenie kolorystyki elewacji budynku do kolorów z palety brązów, beży, żółcieni, szarości, zieleni i naturalnego koloru zastosowanej cegły oraz zakazuje się stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych kontrastujących z otoczeniem,
 - l) zakaz stosowania dachów mansardowych, niesymetrycznych oraz pokryć w kolorach kontrastujących z otoczeniem;
- 2) Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych celem polepszenia ich standardu technicznego, użytkowego, estetycznego lub z przeznaczeniem na cele agroturystyczne w nawiązaniu do ustaleń podanych w pkt 1;
- 3) Obiekty budowlane służące gospodarce rolnej, hodowlanej lub ogrodniczej winne pod względem użytych materiałów wykończeniowych nawiązywać do obiektów mieszkalnych oraz:

- a) powierzchnia zabudowy i wysokość budynków winna wynikać z potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego,
 - b) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ,
 - d) dla budynków inwentarskich o powierzchni zabudowy powyżej 200 m^2 dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych, który nie może być jednak mniejszy niż 15° ,
- 4) Adaptuje się istniejącą zabudowę uwidoczną na rysunku planu z dopuszczeniem odbudowy, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków służących gospodarce rolnej, hodowlanej lub ogrodniczej z dopuszczeniem dachów jednospadowych;
 - 5) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na obiekty związane z działalnością agroturystyczną lub usługowe związane z rolnictwem;
 - 6) Gabaryty zabudowy o funkcji uzupełniającej: obiekty budowlane jednokondygnacyjne, o wysokości kalenicy do 5,0 m, dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30° - 45° .

3. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu 11RM, 14RM, 16RM:

- 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) 8,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej 2KD,
 - b) 5,0m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 1KDW;
- 2) W przypadku rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż podane w pkt 2 przyjmuje się linię zabudowy zgodnie z istniejącą elewacją frontową budynku i nieprzekraczalną linią zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Budynek mieszkalny należy sytuować od strony frontowej granicy działki, natomiast obiekty służące gospodarce rolnej, hodowlanej lub ogrodniczej oraz obiekty o funkcji uzupełniającej w głębi działki;
- 4) Obiekty agroturystyczne należy lokalizować w liniach rozgraniczających zabudowy zagrodowej wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) Udział powierzchni zabudowy – 30 %;
- 6) Udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 7) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 8) Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych; wysokość ogrodzenia od strony drogi maksimum 1,50 m;
- 9) Dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 10) Tereny objęte ochroną przyrody, dla których należy uwzględnić zasady zagospodarowania terenów określone w § 33 ust. 2.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) Obsługa komunikacyjna: zjazdami z istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KD oraz planowanej drogi wewnętrznej 2KDW;
- 2) W ramach działki budowlanej należy zabezpieczyć minimum dwa miejsca do parkowania.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13MNU (0,41 ha), 17MNU (0,80 ha), 18MNU (0,62 ha), o łącznej powierzchni 1,83 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami nieuciążliwymi;
- 2) Funkcja uzupełniająca: budynek gospodarczy lub garaż lub o funkcjach łączonych lub magazynowo-składowy oraz małe obiekty służące funkcji wypoczynkowej.

2. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) Powierzchnia użytkowa zajęta pod usługi winna wynosić nie mniej niż 40 % powierzchni użytkowej całego budynku mieszkalno-usługowego;
- 2) Gabaryty budynku przeznaczenia podstawowego:
 - a) rzut głównej bryły budynku oparty na rzucie prostokąta z możliwością dobudowy usług ganków, werand, tarasu, wiatrołapu, garażu itp.,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - c) poziom parteru do 50 cm przyjęty jako średnia wysokość na elewacji frontowej budynku,
 - d) szerokość elewacji frontowej – do 20 m,
 - e) wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym i maksymalnej wysokości do 8,50 m,
 - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45°,
 - g) w przypadku doświetlenia poddaszy użytkowych – lukarny, okna połaciowe,
 - h) materiały wykończeniowe: drewno, kamień, tynk, pokrycie dachów łupkiem, gontem, blachą powlekaną, dachówką ceramiczną,
 - i) ograniczenie kolorystyki elewacji budynku do kolorów z palety brązów, beży, żółcień, szarości, zieleni i naturalnego koloru zastosowanej cegły oraz zakazuje się stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych kontrastujących z otoczeniem,
 - j) zakaz stosowania dachów mansardowych, niesymetrycznych oraz pokryć w kolorach kontrastujących z otoczeniem;
- 3) Gabaryty budynku funkcji uzupełniającej: jednokondygnacyjny, o wysokości kalenicy do 5,0 m, ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu 30° - 45°.

3. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynku przeznaczenia podstawowego – zgodnie z rysunkiem planu w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej 3KD;
- 2) Dopuszcza się lokalizację małych obiektów służących funkcji wypoczynkowej bez wymogu zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) W przypadku rozbudowy istniejącego budynku zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 17MNU (uwidocznionego na rysunku planu), przyjmuje się linię zabudowy zgodnie z istniejącą elewacją frontową budynku i nieprzekraczalną linią zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) Budynek mieszkalny należy sytuować dłuższą kalenicą wzdłuż drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę, natomiast obiekty o funkcji uzupełniającej w głębi działki;
- 5) Powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – minimum 1700 m²,
- 6) Udział powierzchni zabudowy – 20 %;
- 7) Udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 %;
- 8) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2;
- 9) Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, azurowych; wysokość ogrodzenia od strony drogi maksimum 1,50 m;
- 10) Dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 11) Tereny objęte ochroną przyrody, dla którego należy uwzględnić zasady zagospodarowania terenów określone w § 33 ust. 2;

12) Zakaz wydzielania większej ilości działek budowlanych niż wskazano na rysunku planu.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) Obsługa komunikacyjna: zjazdami z istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KD;
- 2) W ramach działki budowlanej należy zabezpieczyć minimum trzy miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni usługowej.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24MND (2,59 ha), ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa rezydencjonalna;
- 2) Funkcja uzupełniająca: budynek gospodarczy lub garaż lub o funkcjach łączonych lub magazynowo-składowy oraz małe obiekty służące funkcji wypoczynkowej.

2. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) Na działce nr geod. 63/4 dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną budynku przeznaczenia podstawowego, pod warunkiem że poziom parteru nie przekroczy 40 cm najwyższej rzędnej terenu na jego elewacji frontowej;
- 2) Gabaryty budynku przeznaczenia podstawowego:
 - a) rzut głównej bryły budynku oparty na rzucie prostokąta z możliwością dobudowy ganków, werand, tarasu, wiatrołapu, garażu itp.,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - c) poziom parteru do 50 cm przyjęty jako średnia wysokość na elewacji frontowej budynku,
 - d) szerokość elewacji frontowej – do 18 m,
 - e) wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym i maksymalnej wysokości do 8,50 m,
 - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45°,
 - g) w przypadku doświetlenia poddaszy użytkowych – lukarny, okna połaciowe,
 - h) materiały wykończeniowe: drewno, kamień, tynk, pokrycie dachów łupkiem, gontem, blachą powlekaną, dachówką ceramiczną,
 - i) ograniczenie kolorystyki elewacji budynku do kolorów z palety brązów, beży, żółcień, szarości, zieleni i naturalnego koloru zastosowanej cegły oraz zakazuje się stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych kontrastujących z otoczeniem,
 - j) zakaz stosowania dachów mansardowych, niesymetrycznych oraz pokryć w kolorach kontrastujących z otoczeniem;
- 3) Gabaryty budynku funkcji uzupełniającej: jednokondygnacyjny, o wysokości kalenicy do 5,0 m, ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu 30° - 45°.

3. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z wymiarem uwidocznionym na rysunku planu;
- 2) W przypadku rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż podane w pkt 1, przyjmuje się linię zabudowy zgodnie z istniejącą elewacją frontową budynku i nieprzekraczalną linią zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Budynek przeznaczenia podstawowego należy sytuować dłuższą kalenicą wzdłuż drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę, natomiast obiekty o funkcji uzupełniającej w głębi działki;
- 4) Powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – minimum 2400 m²;
- 5) Udział powierzchni zabudowy – 20 %;

- 6) Udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 %;
- 7) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2;
- 8) Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych; wysokość ogrodzenia od strony drogi maksimum 1,50 m;
- 9) Dopuszcza się łączenie oraz wydzielenie nowych działek budowlanych dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 10) Teren objęty ochroną przyrody, dla którego należy uwzględnić zasady zagospodarowania terenów określone w § 33 ust. 2;
- 11) Zakaz wydzielania większej ilości działek budowlanych niż wskazano na rysunku planu.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) Obsługa komunikacyjna: zjazdami z istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW;
- 2) W ramach działki budowlanej należy zabezpieczyć minimum dwa miejsca do parkowania.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KD, o powierzchni 1,98 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – komunikacja publiczna - droga powiatowa.
2. Klasyfikacja techniczno-użytkowa: droga zbiorcza.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 20,0 m;
4. W zagospodarowaniu terenów przewiduje się realizację chodnika dla pieszych wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej i dopuszcza przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. W pasie drogi przebiegają trasy rowerowe: „Podlaski Szlak Bociani” i projektowana „Trasa rowerowa Polski Wschodniej”;
6. Dopuszcza się w zależności od potrzeb lokalizację zatok postojowych do parkowania równoległego do osi jezdni;
7. Dostępność do drogi nieograniczona.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDg (0,23 ha), 2KDg (0,12 ha), o łącznej powierzchni 0,35 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – komunikacja publiczna - drogi gminne.
2. Klasyfikacja techniczno-użytkowa: drogi lokalne.
3. Szerokość pasa drogowego: minimum 10,0 m;
4. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. W pasie drogi przebiegają trasy rowerowe: „Podlaski Szlak Bociani” i projektowana „Trasa rowerowa Polski Wschodniej”;
6. Dostępność do drogi nieograniczona;

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW (0,33 ha), 2KDW (0,05 ha), 3KDW (0,03 ha), 4KDW (0,38 ha), o łącznej powierzchni 0,79 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – drogi wewnętrzne dojazdowe.
2. Klasyfikacja techniczno-użytkowa: drogi pieszo-jezdne.
3. Szerokość pasa drogowego: minimum 7,0 m z dopuszczeniem drogi oznaczonej symbolem 3KDW o szerokości minimum 4,0 m;
4. Dopuszcza się stosowanie jezdni jednopasmowej o szerokości minimum 3,50 m z pobocznymi o nawierzchni twardej szerokości nie mniejszej niż 2 x 1,00m, pod warunkiem zapewnienia wzajemnej widoczności i umożliwienia wymijania pojazdów – za wyjątkiem drogi 3KDW;

5. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Dostępność do drogi nieograniczona;

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1CP (0,02 ha), ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy o szerokości 4,0 m;
2. Obowiązek zachowania drożności przebiegu ciągu (zakaz zabudowy lub przegradzania);
3. Obowiązek zapewnienia czytelnych połączeń z układem pieszym na terenach ciągów komunikacyjnych;
4. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 32. 1. Ustala się zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu.

2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla każdego z wydzielonych terenów zostały określone w Rozdziałach I i II poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

3. Utworzenie czytelnego układu komunikacyjnego dróg oraz funkcji poszczególnych terenów zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

4. W projektach budowlanych należy uwzględniać:

- 1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, zapisanymi w Rozdziałach I i II;
- 2) Ustalenia ogólne podane w Rozdziałach III - XI, niniejszej Uchwały;
- 3) Przepisy szczególne.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 33. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 2) Ochrona istniejących zadrzewień, poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum;
- 3) Ochrona urządzeń wodnych, w tym utrzymanie drożności rowów poprzez odpowiednie zagospodarowanie działek; dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracji wodnych bądź wykonanie odpowiednich zabezpieczeń dla prawidłowego funkcjonowania istniejącego systemu melioracyjnego – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) W celu minimalizacji wpływu zainwestowania osadniczego na środowisko ustala się:
 - a) ochrona powierzchni ziemi poprzez ograniczanie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do niezbędnego minimum, wynikającego z prac budowlanych związanych z realizacją obiektów budowlanych; zmiany ukształtowania terenu nie mogą powodować zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - b) nakaz zdjęcia aktywnej biologicznie warstwy gleby w miejscach wykopów budowlanych i wykorzystanie jej do kształtowania terenów zieleni,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,
 - d) nakaz ochrony atmosfery poprzez stosowanie paliw ekologicznych w procesach grzewczych i gospodarczych,
 - e) w zakresie ochrony przed hałasem przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku 50 dB w porze dziennej i 40 dB w porze nocnej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody:

- 1) Obszar opracowania planu położony jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” oraz Obszaru Natura 2000 - PLH200001 „Jeleniewo”, w którym obowiązują zakazy dotyczące ochrony wartości przyrodniczych podane w pkt 2;
- 2) W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” oraz Obszaru Natura 2000 obowiązują m.in. zakazy:
 - a) wymienione w § 36 ust. 1 niniejszej uchwały,
 - b) stosowania chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności oraz środków chwastobójczych,
 - c) niszczenia lub uszkodzenia brzegów wód powierzchniowych i tworzących brzeg wody budowli, murów niebędących urządzeniami wodnymi oraz gruntów pod śródlądowymi wodami powierzchniowymi,
 - d) prowadzenia działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację walorów krajobrazowych,
 - e) grodzenia nieruchomości przyległych do wód w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii brzegowej, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten teren;
- 3) Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu, w tym udział powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, określone w Rozdziałach I i II dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) Nakaz stosowania ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zawartych w Rozdziałach I i II niniejszej uchwały;
- 2) Zachowanie mikrosiedlisk pojedynczych tworów przyrody (zadrzewienia, krzewy, głązy);
- 3) Zachowanie naturalnej konfiguracji terenu i zieleni towarzyszącej.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 34. 1. Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską.

2. W granicach opracowania planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

4. Ustala się ochronę konserwatorską następujących stanowisk archeologicznych, zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski AZP, znajdujących się w ewidencji Podlaskiego Konserwatora Zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) Ar I (numer stanowiska: 18) - osada starożytna;
- 2) Ar II (numer stanowiska: 23) – ślad osadnictwa: starożytna ceramika,
- 3) Ar III (numer stanowiska: 31) – ślad osadniczy – okres rzymski, kultura sudawska.

5. W celu ochrony stanowisk archeologicznych ustala się zakaz prowadzenia wszelkich robót ziemnych bez zgody służb konserwatorskich.

6. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

- 1) Wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) Zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) Niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków delegatura w Suwałkach lub wójta gminy.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 35. 1. Przestrzeń publiczną w granicach planu obejmującego część wsi Wołownia stanowią:

- 1) Drogi publiczne powiatowe: 1KD – 1140B, 2KD – 1138B, 3KD – 1139B;
- 2) Drogi wewnętrzne: 1KDW, 2KDW, 3KDW.

2. Przestrzeń publiczną w granicach planu obejmującego część wsi Leszczewo stanowią:

- 1) Droga publiczna powiatowa: 3KD – 1139B;
- 2) Drogi publiczne gminne: 1KDg – 1011773B, 2KDg – 146002B;
- 3) Drogi wewnętrzne: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;
- 4) Ciąg pieszy: 1CP.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 36. 1. Obszar opracowania planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” oraz Obszaru Natura 2000 - PLH200001 „Jeleniewo”, na których ustala się m.in. następujące zakazy:

- 1) Zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) Likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) Wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt a także minerałów;
- 4) Wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) Dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli nie służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 6) Likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 7) Lokalizowania obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

2. Zakaz wymieniony w ust. 1 pkt 7 nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: 4ML, 5ML, 11RM, 12ML. Tereny te były przeznaczone pod zabudowę w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jeleniewo, uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r.

3. Na obszarze objętym planem występuje teren górniczy, dla którego obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały oraz nakazy:

- 1) Przestrzegania granic opracowania i ustaleń niniejszego planu;
- 2) Wydobywania kruszywa na wyznaczonym terenie w granicach udokumentowanego złoża;
- 3) Zapewnienia nienaruszalności terenów sąsiednich;
- 4) Zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego;
- 5) Ścisłego przestrzegania zasad ochrony środowiska, w tym ochrony ziemi i wód podziemnych;
- 6) Utrzymania w należyтым stanie technicznym ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny górnicze.

4. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

5. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

- 1) W budynkach mieszkalnych należy przewidzieć ukrycia typu II wykonane przez ich użytkowników;
- 2) Istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować je do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 3) Stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 4) Układ projektowanych i modernizowanych dróg powinien spełniać następujące warunki:
 - a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,
 - b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
 - c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

6. Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) Istniejąca i projektowana komunikacja winna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej;
- 2) Tereny zabudowane winny być wyposażone w odpowiednią ilość hydrantów dla celów, przeciwpożarowych, oddalonych od siebie o około 150 m;
- 3) W nowoprojektowanych, rozbudowywanych i modernizowanych obiektach należy przewidzieć pokrycia dachów spełniające warunki bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 37. 1. Dopuszcza się łączenie działek budowlanych przez jednego inwestora w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi przy zastrzeżeniu że: każda z wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę będzie posiadała dostęp do drogi publicznej, powierzchnia działek będzie posiadała minimalną powierzchnię zgodną z ustaleniami Rozdziałów I i II niniejszej uchwały.

2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 38. 1. W Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” oraz Obszarze Natura 2000 - PLH200001 „Jeleniewo”, wyznaczonych na rysunku planu, zabrania się:

- 1) Lokalizowania obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 2) Niszczenia lub uszkodzenia brzegów wód powierzchniowych i tworzących brzeg wody, budowli lub murów niebędących urządzeniami wodnymi oraz gruntów pod śródlądowymi wodami powierzchniowymi;
- 3) Stosowania chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności oraz środków chwastobójczych;
- 4) Prowadzenia działalności gospodarczej, wpływającej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację walorów krajobrazowych;
- 5) Grodzenia nieruchomości przyległych do jeziora w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii brzegowej rzeki, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten teren.

2. Zakaz wymieniony w ust. 1 pkt 1 nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: 4ML, 5ML, 11RM, 12ML. Tereny te były przeznaczone pod zabudowę w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jeleniewo, uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 39. 1. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych wsi Wołownia zapewniają:

- 1) Drogi publiczne powiatowe: 1KD, 2KD, 3KD;
- 2) Drogi wewnętrzne: 1KDW, 2KDW, 3KDW.

2. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych wsi Leszczewo zapewniają:

- 1) Droga publiczna powiatowa: 3KD;
- 2) Drogi publiczne gminne: 1KDg, 2KDg;
- 3) Drogi wewnętrzne: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;
- 4) Ciąg pieszy: 1CP.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych podano w Rozdziałach I i II niniejszej uchwały.

§ 40. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

1. Pobór wody do potrzeb socjalno-bytowych, przeciwpożarowych, przygotowania posiłków i technologicznych z lokalnej sieci wodociągowej z podłączeniem do istniejących i projektowanych urządzeń wodociągu gminnego.

2. Projektowane rurociągi wodociągowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub terenach do nich przyległych.

3. Do czasu realizacji pełnego uzbrojenia w sieć wodociągową dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni.

4. Projektowane rurociągi wodociągowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub terenach do nich przyległych. Dopuszcza się prowadzenie sieci na gruntach prywatnych.

§ 41. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi, ustala się:

1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się do istniejącej i projektowanej gminnej kanalizacji sanitarnej.

2. Nowe przyłącza sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność.

3. Do czasu wybudowania projektowanej gminnej kanalizacji sieciowej unieszkodliwianie ścieków należy rozwiązywać w oparciu o zagrodowe, zbiorcze lub wiejskie oczyszczalnie ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu bądź cieków powierzchniowych przy spełnieniu wymagań ich jakości określonych w przepisach odrębnych.

4. W indywidualnych przypadkach dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych, zamkniętych zbiornikach bezodpływowych o pojemności do 10,0 m³ lub przydomowych oczyszczalniach ścieków z wywozem nieczystości przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewnego oczyszczalni.

5. Gromadzenie płynnych odchodów pochodzenia zwierzęcego w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt z zagospodarowaniem gnojówki i gnojowicy na warunkach podanych w ustawie prawo wodne i ustawie o nawozach i nawożeniu.

§ 42. W zakresie wód opadowych, ustala się:

1. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania.

2. Wody opadowe i roztopowe z poszczególnych terenów należy odprowadzać głównie powierzchniowo przy zachowaniu powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz do zapewnienia takiego ukształtowania terenu i zastosowania takich rozwiązań technicznych aby uniemożliwić spływ wód na grunty sąsiednie.

3. Jakość odprowadzanych wód opadowych i roztopowych musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych.

§ 43. W zakresie energetyki, ustala się:

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejące i projektowane linie średniego i niskiego napięcia oraz o istniejącą stację transformatorową SN/nN (20/0,4 kV).

2. Zaleca się, aby wszystkie obiekty były podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadały przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania

3. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy dostosować je do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi

4. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń elektroenergetycznych wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytych stanie techniczno-użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył

§ 44. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:

1. Zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z wykorzystaniem indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.

2. Zaleca się stosowanie kotłowni na olej opałowy, drewno, energię elektryczną, kolektory słoneczne.

§ 45. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej, ustala się:

1. Przyjmuje się istniejącą sieć telekomunikacyjną i dopuszcza się budowę nowych podziemnych budowli i sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod: zabudowę, ciągi komunikacyjne oraz terenu zieleni.

2. Budowle infrastruktury technicznej należy realizować w oparciu o tradycyjne i nowe technologie, w tym budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej.

3. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu telekomunikacji.

§ 46. W zakresie gospodarki odpadami, ustala się:

1. Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie działek budowlanych, w miejscu do tego przeznaczonym. Odpady należy wywozić na składowisko odpadów zgodnie z przepisami lokalnymi

2. Gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 47. Zaopatrzenie w gaz należy pokryć ze zbiorników gazu propan – butan, dostosowanych do potrzeb odbiorców.

§ 48. Dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych bez zmiany niniejszego planu.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 49. 1. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

2. Na terenach przewidzianych pod drogi lub ich poszerzenia nie należy zakładać upraw wieloletnich.

Rozdział 12**Naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

§ 50. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

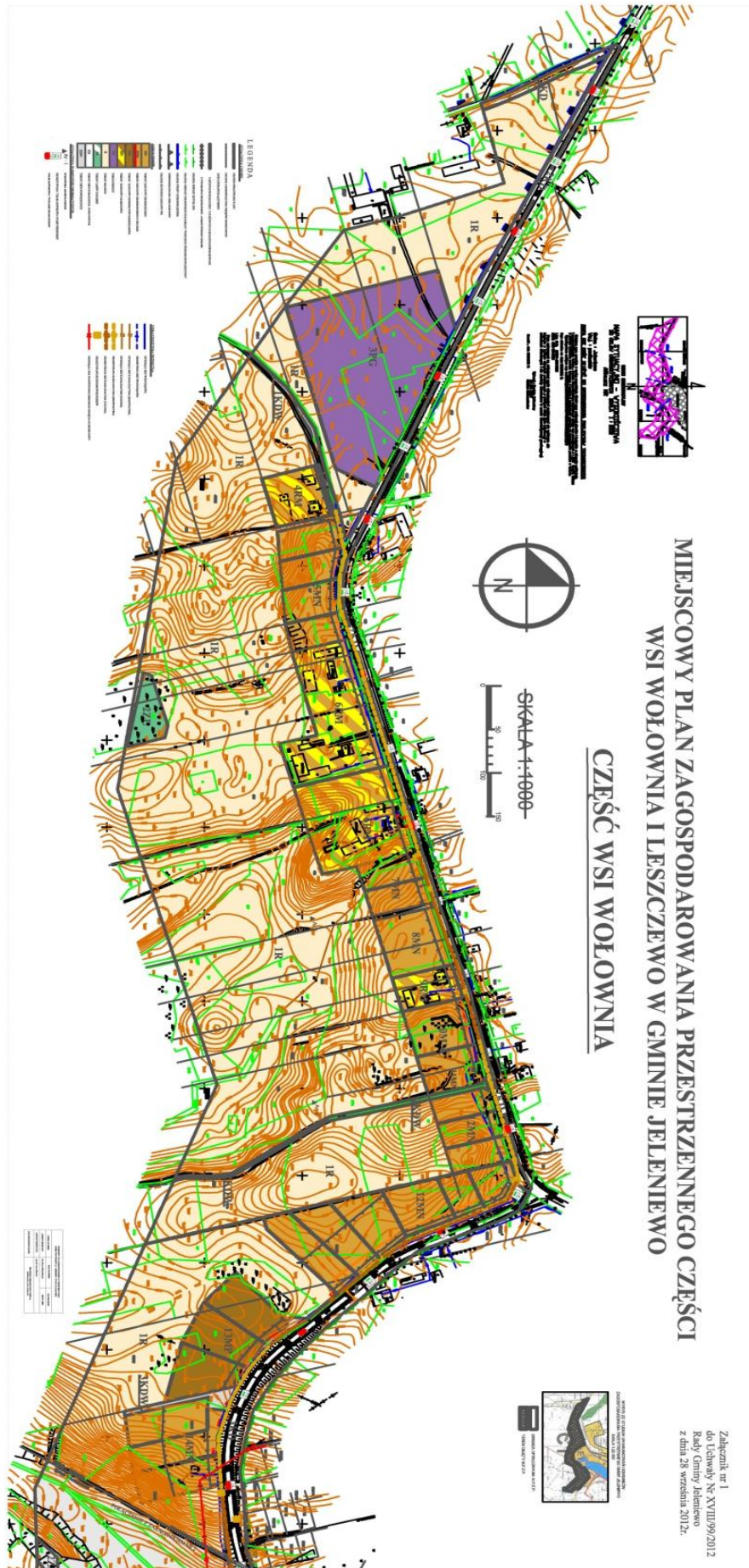
- 1) 20 % (słownie: dwadzieścia %) dla terenów zabudowy jednorodzinnej (MN);
- 2) 20 % (słownie: dwadzieścia %) dla terenów zabudowy jednorodzinnej z usługami (MNU);
- 3) 20 % (słownie: dwadzieścia %) dla terenów zabudowy pensjonatowo-mieszkaniowej (MP);
- 4) 20 % (słownie: dwadzieścia %) dla terenów zabudowy letniskowej (ML);
- 5) Stwierdza się, że na pozostałych terenach objętych planem nie będzie miał wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu, a więc nie zachodzą okoliczności wymagające naliczenia opłaty.

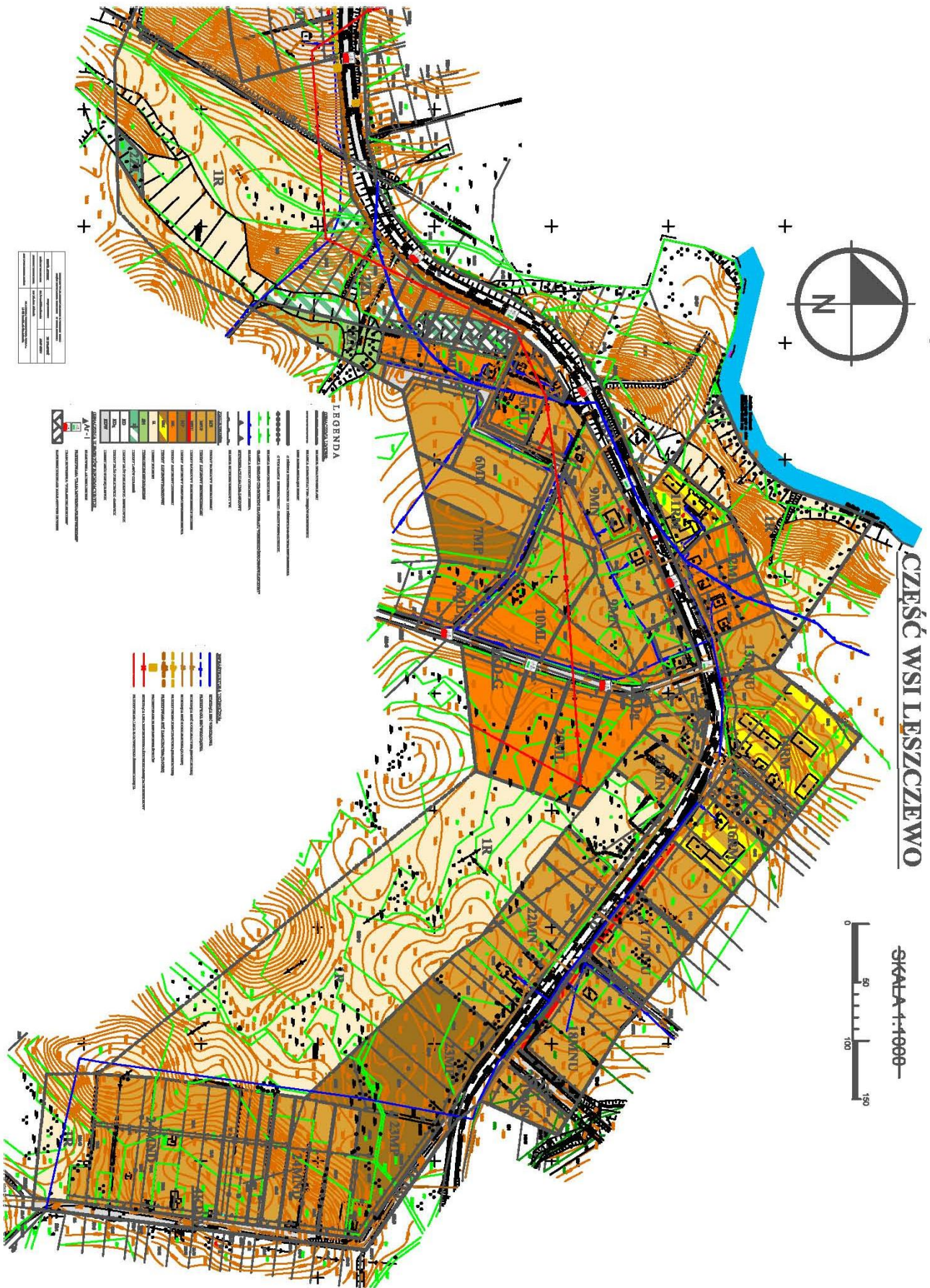
**DZIAŁ III
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeleniewo.

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

Przewodniczący Rady
Bogusław Brzostowski





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI WOŁOWNIA I LESZCZEWO W GMINIE JELENIĘWO
CZĘŚĆ WSI LESZCZEWO**

SKALA 1:1000

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XVIII/99/2012
Rady Gminy Jeleniewo
z dnia 28 września 2012r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/99/2012

Rady Gminy Jeleniewo
z dnia 28 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wołownia i Leszczewo w Gminie Jeleniewo wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 lipca do 20 sierpnia 2012 r. w siedzibie Urzędu Gminy Jeleniewo.

Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 3 września 2012 r. W tym czasie wpłynęły 3 pisma zawierające w sumie 5 uwag, z których 3 zostały uwzględnione i 2 nieuwzględnione. Lista uwag nieuwzględnionych:

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy wniosek | Uwagi |
|-----|-------------------|---|---|--|--|-------|
| 1. | 31.08.2012 | Tadeusz Giedroń | Wniosek w sprawie wyznaczenia działek budowlanych na terenie gruntów rolnych | Działka nr geod. 458 we wsi Wołownia | 1R -grunty rolne z zakazem zabudowy | |
| 2. | 31.08.2012 | Marek Waszkiewicz | Skrócenie zjazdu drogi wewnętrznej o długości 17,0 m na powiatową drogę publiczną | Działka nr geod. 361/2 we wsi Wołownia | 3 KDW – zjazd na drogę publiczną | |

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII/99/2012

Rady Gminy Jeleniewo
z dnia 28 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie 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 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647)

stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Jeleniewo:

- budowa ciągów komunikacyjnych,
- rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej,
- rozbudowa istniejącej sieci kanalizacyjnej.

Realizacja powyższej inwestycji realizowana będzie zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Jeleniewo. Zakłada się możliwość i celowość pozyskania wsparcia innych źródeł finansowania na realizację celów publicznych w zakresie uzbrojenia terenów i usprawnienia komunikacji publicznej. Inwestycje będą realizowane etapami, stosownie do gromadzonych środków na ten cel