

Rozdział 5.

UWARUNKOWANIA

WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

1. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
2. Waloryzacja krajobrazowa
3. Wnioski
4. **Załącznik graficzny nr 4**
UWARUNKOWANIA wynikające ze stanu
ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

1. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Wymóg ochrony ładu przestrzennego wynika wprost z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2015r. poz.199 z późn.zm.). Przez „**ład przestrzenny**” należy rozumieć *takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.*

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (j.t. Dz.U z 2013r. poz.627 z późn.zm.) przez „**walory krajobrazowe**” rozumie się wartości ekologiczne, estetyczne lub kulturowe obszaru oraz związane z nim rzeźbę terenu, twory i składniki przyrody, ukształtowane przez siły przyrody lub działalność człowieka. Ochronę krajobrazową realizuje się przez zachowanie cech charakterystycznych danego krajobrazu.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 z późn.zm) przez „**krajobraz kulturowy**” rozumie się przestrzeń historycznie ukształtowaną w wyniku działalności człowieka, zawierającą wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze.

Na aktualny stan ładu przestrzennego w gminie Jeleniewo, który wyraża się w postrzeganym krajobrazie kulturowym, składają się:

- krajobraz wynikający z istniejącej urbanistyki i architektury;
- walory krajobrazowe rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- walory krajobrazowe mozaiki terenów leśnych;
- naturalne ukształtowanie terenu, jeziora, rzeka Czarna Hańcza;
- krajobraz kulturowy wynikający z dawnych tradycji budowlanych;
- szczególne walory krajobrazowe terenów chronionych;
- elementy industrializacji takie jak: napowietrzne linie elektroenergetyczne WN, SN, NN, elektrownie wiatrowe, maszty przekaźnikowe.

Na wstępie należy zaznaczyć, że na obecny stan ładu przestrzennego w gminie Jeleniewo znaczący wpływ mają tereny prawie chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody:

- Suwalski Park Krajobrazowy ustanowiony w 1976r., obejmujący północno – zachodnią część gminy, zawarty między drogą wojewódzką nr 655 i drogą powiatową nr 1133B;
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” ustanowiony w 1998r. obejmujący pozostałą część gminy z wyjątkiem zwartej struktury osadniczej wsi Jeleniewo i terenów położonych w południowo wschodniej części gminy (obręby Suchodoły, Białorogi oraz części obrębów Prudziszki, Wołownia Leszczewo, Rychtyn).
- Obszary Natura 2000 „Ostoja Suwalska” i „Jeleniewo”

2. Waloryzacja krajobrazowa

Na obszarze gminy można wyróżnić następujące strefy krajobrazowe mające związek z obszarami ochronnymi, zagospodarowaniem terenu i stopniem jego zainwestowania:

Strefa krajobrazowa J – JELENIEWO, obejmująca zwartą wielofunkcyjną strukturę osadniczą wsi Jeleniewo i Kazimierówka o intensywnym zainwestowaniu na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej wielobranżowej, zabudowy produkcyjno – magazynowej a także na wszelkie potrzeby związane z funkcjonowaniem ośrodka gminnego.

Na obszarze strefy J wyróżnia się następujące elementy krajobrazu, stanowiące o ładzie przestrzennym:

- płaskie ukształtowanie terenu, na którym rozwinęła się zabudowa, na tle ściany lasu porastającego pasmo wzgórz po wschodniej stronie wsi;
- układ urbanistyczny Jeleniewa;
- zwarta, niska wielofunkcyjna struktura osadnicza, o zróżnicowanych formach architektonicznych;
- koncentracja zabudowy wielofunkcyjnej, związanej z funkcją ośrodka gminnego;
- dominacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy zagrodowej;
- rozproszona struktura osadnicza w otoczeniu ośrodka;
- korzystna dominacja w krajobrazie wież zabytkowego kościoła;
- niekorzystna dominacja w krajobrazie budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- niekorzystna dominacja w krajobrazie wieży stacji bazowej telefonii komórkowej.

Strefa krajobrazowa B – BŁASKOWIZNA – BACHANOWO, obejmująca zwartą strukturę osadniczą wsi Błaskowizna i Bachanowo o intensywnym zainwestowaniu na potrzeby zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacji indywidualnej, zabudowy usług turystycznych oraz zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego nad jeziorem Hańcza.

W granicach strefy obowiązują przepisy prawa dotyczące ochrony przyrody, regulujące zasady wykonywania ochrony przyrody w parkach krajobrazowych i w obszarach Natura 2000.

Na obszarze strefy B wyróżnia się następujące elementy krajobrazu, stanowiące o ładzie przestrzennym:

- dominacja naturalnego krajobrazu jeziora Hańcza wraz z malowniczym ukształtowaniem terenów przyległych;
- zwarta, niska struktura osadnicza, o zróżnicowanych formach architektonicznych;
- koncentracja zabudowy wielofunkcyjnej, a w szczególności zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej (w branży turystycznej, rekreacyjnej);
- rozproszona struktura osadnicza w dalszym otoczeniu;
- korzystna dla krajobrazu tendencja do rozwijania zwartej struktury osadniczej;
- niekorzystna tendencja do realizacji obiektów usługowych wyższych niż 2 kondygnacje.

Strefa krajobrazowa P – PODMIEJSKA, obejmująca obszar położony w obrębach: Jeleniewo, Prudziszek, Suchodoły, Leszczewo, Rychtyn, Białorogi i Wołownia, położony w południowej części gminy Jeleniewo, stykający się z granicami miasta Suwałki, będący atrakcyjnym miejscem zamieszkiwania dla ludności nierolniczej. Strefa P - podmiejska obejmuje tereny rolne, leśne, wody, obszary rolnicze, obszary zwartej struktury osadniczej w wyżej wymienionych obrębach, linię elektroenergetyczną 400kV Ełk – Alytus. Istotnym elementem strefy jest odcinek drogi wojewódzkiej nr 655, zapewniający dobrą łączność komunikacyjną między Suwałkami a Jeleniewem.

W granicach strefy obowiązują przepisy prawa dotyczące ochrony przyrody, regulujące zasady wykonywania ochrony przyrody w obszarach chronionego krajobrazu. Ochroną krajobrazową objęta jest głównie północna część strefy, znajdująca się w otoczeniu Jeziora Szelment Wielki oraz tereny położone na zachód od drogi wojewódzkiej.

Na obszarze strefy P wyróżnia się następujące elementy krajobrazu, stanowiące o ładzie przestrzennym:

- walory krajobrazowe rolniczej przestrzeni produkcyjnej obejmującej obszary o urozmaiconej rzeźbie terenu;
- koncentracja zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w

- Prudziszkach, Suchodołach, Białorogach i Wołowni wzdłuż obsługujących dróg;
- rozproszona struktura osadnicza w Leszczewie, Rychtynie i Wołowni;
- niska zabudowa, o zróżnicowanych formach architektonicznych;
- korzystna dla krajobrazu tendencja do rozwijania zwartej struktury osadniczej wzdłuż istniejących dróg;
- silna dominacja w krajobrazie linii 400 kV, przebiegającej przez obręby Prudziszki, Suchodoły i Białorogi
- dominacja w krajobrazie stacji bazowej telefonii komórkowej w Wołowni;
- zasady kształtowania zabudowy dla części wsi Wołownia i Leszczewo zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Strefa krajobrazowa SPK – TURYSTYCZNA - SUWALSKI PARK KRAJOBRAZOWY, obejmująca obszar położony granicach Suwalskiego Parku Krajobrazowego, w obrębach: Malesowizna, Bachanowo, Błaskowizna, Łopuchowo, Udziejek, Sidory, Gulbieniszki, Czajewszczyzna, Jeleniewo, Kazimierówka, Szurpiły, Wodziłki, Rutka, Szeszupka, z wyłączeniem strefy B - BŁASKOWIZNA BACHANOWO.

Strefa SPK obejmuje tereny rolne, leśne, wody, obszary rozproszonej struktury osadniczej oraz niewielkie obszary zwartej struktury osadniczej.

W granicach strefy obowiązują przepisy prawa dotyczące ochrony przyrody, regulujące zasady wykonywania ochrony przyrody na terenie rezerwatów, w parkach krajobrazowych i w obszarach Natura 2000.

Na obszarze strefy SPK wyróżnia się następujące elementy krajobrazu, stanowiące o ładzie przestrzennym:

- dominacja naturalnego krajobrazu jezior, rzeki Czarnej Hańczy i Szeszupy wraz naturalnym, ukształtowaniem terenów;
- dominanty krajobrazowo – przestrzenne: Góra Cisowa, Góra Zamkowa;
- walory krajobrazowe rolniczej przestrzeni produkcyjnej obejmującej mozaikę pól uprawnych i lasów;
- rozproszona, struktura osadnicza, o stosunkowo jednorodnych formach architektonicznych;
- korzystna dla krajobrazu istniejąca zabudowa zagrodowa rozmieszczona w rozproszeniu;
- korzystna dla krajobrazu tendencja do lokowania nowej zabudowy w skupieniu na obrzeżach SPK oraz w Błaskowiznie i Bachanowie wzdłuż dróg publicznych;
- korzystny dla naturalnego krajobrazu słabo rozwinięty układ dróg gminnych, często funkcjonujących jako drogi gruntowe, ukształtowane w sposób naturalny;
- wieś Wodziłki z zachowanym charakterem dawnego krajobrazu kulturowego, w którym dominuje zabytkowa molenna staroobrzedowców, znajdująca się w otoczeniu starych drewnianych siedlisk rolniczych.

Strefa krajobrazowa R-T – ROLNICZO – TURYSTYCZNA, obejmująca obszar rozciągający się wokół Suwalskiego Parku Krajobrazowego, rozciągający się do jeziora Szelment Wielki, położony w obrębach: Malesowizna, Rutka, Szurpiły, Kazimierówka, Jeleniewo, Krzemianka, Czerwone Bagno, Żywa Woda, Prudziszki, Wołownia, Jeleniewo, Udyn, Kazimierówka, Sidorówka, Gulbieniszki, Sidory, Sidory Zapolne, Sumowo, Ignatówka, Hultajewo, Ścibowo.

Strefa R-T obejmuje tereny rolne, leśne, wody, rozproszoną zabudowę zagrodową oraz obszary zwartej struktury osadniczej zainwestowane głównie potrzeby zabudowy zagrodowej, z tendencją wykorzystywania miejsc o szczególnych walorach krajobrazowych na potrzeby turystyczne.

W granicach strefy obowiązują przepisy prawa dotyczące ochrony przyrody, regulujące zasady wykonywania ochrony przyrody w otulinach parków krajobrazowych, w obszarach Natura 2000 i w obszarach chronionego krajobrazu.

Na obszarze strefy R-T wyróżnia się następujące elementy krajobrazu, stanowiące o ładzie przestrzennym:

- dominacja naturalnego, malowniczego ukształtowania terenów;
- walory krajobrazowe rolniczej przestrzeni produkcyjnej obejmującej mozaikę pól uprawnych i lasów, rzeki Czarnej Hańczy i małych jeziorzek;
- zwarte struktury osadnicze skupiające się przy drogach publicznych w miejscowościach: Gulbieniszki, Sidorówka, Szurpiły, Malesowizna;
- dominacja rozproszonej struktury osadniczej, o zróżnicowanych formach architektonicznych;
- korzystna dla krajobrazu istniejąca zabudowa zagrodowa rozmieszczona w rozproszeniu;
- dominanta przestrzenna stacji radiowo – telewizyjnej „RTNC Suwałki Krzemianucha”

Strefa krajobrazowa R-E – ROLNICZO – PRODUKCYJNA, obejmująca obszar położony w obrębach: Prudziszki, Żywa Woda, Okrągłe, Zarzecze Jeleniewskie, Malesowizna, Podwysokie Jeleniewskie.

Strefa R-E obejmuje tereny rolne, leśne, wody, obszary rolnicze, obszary rozproszonej struktury osadniczej oraz obszary zwartej struktury osadniczej. W strefie R-E znajduje się 5 elektrowni wiatrowych, wraz ze strefami ochronnymi, których zasięg został ustalony w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W granicach strefy obowiązują przepisy prawa dotyczące ochrony przyrody, regulujące zasady wykonywania ochrony przyrody w otulinach parków krajobrazowych, w obszarach Natura 2000 i w obszarach chronionego krajobrazu.

Na obszarze strefy R-E wyróżnia się następujące elementy krajobrazu, stanowiące o ładzie przestrzennym:

- dominacja naturalnego, malowniczego ukształtowania terenów ze znaczącym udziałem elektrowni wiatrowych;
- walory krajobrazowe rolniczej przestrzeni produkcyjnej obejmującej mozaikę pól uprawnych i lasów i rzeki Czarnej Hańczy;
- zwarte struktury osadnicze skupiające się przy drogach publicznych w miejscowościach: Podwysokie Jeleniewskie, Okrągłe, Żywa Woda, Prudziszki;
- rozproszona zabudowa zagrodowa w obrębach Malesowizna, Zarzecze Jeleniewskie, Okrągłe;
- niska zabudowa zagrodowa o zróżnicowanych formach architektonicznych;
- zasady kształtowania zabudowy i lokalizacji elektrowni wiatrowych zostały ustalone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- widoczność zespołu elektrowni wiatrowych znajdujących się na terenie gminy Jeleniewo oraz na terenach sąsiednich gmin.

3. Wnioski

Wyróżnione strefy krajobrazowe, zawierające uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego w poszczególnych częściach gminy Jeleniewo, mają ścisły związek z wymogami jego ochrony, wynikającymi z przepisów o ochronie przyrody. Nałożone rygory ochronne w dużym stopniu pozwoliły na zachowanie naturalnego ładu przestrzennego na terenie Suwalskiego Parku Krajobrazowego. Dalsze działania planistyczne winne umożliwić zrównoważony rozwój przestrzenny gminy z ukierunkowaniem na ochronę krajobrazową, z wykorzystaniem jej walorów przyrodniczych, promowanych na potrzeby turystyczne.

Wyróżnione strefy krajobrazowe winne znaleźć przełożenie na strefy funkcjonalno – przestrzenne, dla których, w kierunkach zagospodarowania przestrzennego zostaną określone zasady zagospodarowania, zabudowy i rozwoju gospodarczego, ze szczególnym uwzględnieniem ładu przestrzennego.