

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PŁASKA
z dnia r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Płaska dla działki o nr ewid. 45/11 z obrębu ewid. Macharce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.²), w związku z uchwałą Nr XXVI/171/14 Rady Gminy Płaska z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 45/11 z obrębu ewid. Macharce, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, zatwierdzonego uchwałą Nr XX/102/96 Rady Gminy Płaska z dnia 24 października 1996 r., zmienionego uchwałą nr XX/154/09 Rady Gminy Płaska z dnia 30 czerwca 2009 r. oraz uchwałą nr V/29/11 Rady Gminy Płaska z dnia 19 kwietnia 2011 r., Rady Gminy Płaska uchwala, co następuje:

Przepisy ogólne

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 45/11 z obrębu ewid. Macharce zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

§2. 1. Plan obejmuje część działki o nr ew. 45/11 z obrębu ewid. Macharce.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318; z 2014 r. poz. 379, poz. 1072; z 2015 r. poz. 1045, poz. 1515, poz. 1890

² Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890

powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Z powodu braku okoliczności faktyczne uzasadniających dokonanie takich ustaleń plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów, opisane symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) wymiar określający wzajemne położenie elementów rysunku planu.

§5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe.

§6. 1. Następujące określenia i skróty stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) istniejący stan w odniesieniu do wszystkich elementów zagospodarowania terenu objętego granicami planu - stan podczas sporządzania i w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 2) linie rozgraniczające - linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy wraz z wszelkimi jej elementami;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – grunt rodzimy na terenie działki budowlanej, który pozostaje niezabudowany powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiący nawierzchni utwardzonych dojazdów i dojść pieszych, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
- 5) przeznaczenie terenu - kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) wysokość zabudowy – największy nieprzekraczalny wymiar pionowy obiektów budowlanych mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 7) zadrzewienia śródpolne - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§7. Ustala się przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolem zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **1MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1R** – teren użytków rolnych.

§8. 1. Na obszarze objętym planem ustanowiono przepisami odrębnymi następujące formy ochrony przyrody:

- 1) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” - obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi,
- 2) Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Ostoja Augustowska” - obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi
- 3) Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie” - obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi,

2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony tych obszarów.

3. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, siedlisk gatunków roślin i zwierząt lub w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 2) przy realizacji niezbędnych budynków, urządzeń i budowli nakaz stosowanie najlepszych dostępnych technik minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko (w tym na zdrowie ludzi i krajobraz);
- 3) zakaz plantacji roślin energetycznych.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§9. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych,
 - b) na działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - c) wymagania w zakresie budowli, budynków garażowych i gospodarczych:
 - zakaz zmiany zabudowy garażowej i gospodarczej na zabudowę mieszkaniową,
 - dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
 - maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 8 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji – 2,
 - d) zakaz umieszczania reklam,
 - e) dla ogrodzeń od strony dróg publicznych:
 - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów ogrodzeń betonowych,
 - zakaz stosowania pełnych ogrodzeń - minimum 1/2 płaszczyzny ogrodzenia - włączając w to bramy i furtki - powinna być ażurowa i umożliwiać wgląd w głąb działki budowlanej,

- wysokość nie więcej niż 2 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakazuje się realizacji:
 - przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury, jak również inwestycji dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znaczący negatywny wpływ na ochronę przyrody w szczególności na cele ochrony obszaru Natura 2000,
 - instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych,
 - instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,
 - b) zakaz przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - c) zakaz lokalizowania działalności w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, termicznego przekształcania, składowania i transportu odpadów,
 - d) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,20,
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji przeznaczonych na pobyt ludzi – 2, przy czym ostatnia kondygnacja częściowo lub całkowicie wbudowana w bryłę dachu,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 20 m,
 - h) dach stromy dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 37° i nie większym niż 50°; w przypadku realizacji budynku bez poddasza użytkowego dopuszcza się zmniejszenie nachylenia połaci dachowych, jednak nie mniej niż 27°,
 - i) zakaz stosowania dachów niesymetrycznych,
 - j) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej przyległej do obszaru opracowania;
- 7) minimalna ilość miejsc postojowych - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się likwidację istniejących elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia zgodnej z ustaleniami planu obsługi terenu i zlokalizowania na nim istniejących i projektowanych obiektów,
 - c) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych z gminnej sieci wodociągowej,
 - d) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, sukcesywnie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków,
 - f) wody opadowe i roztopowe nakazuje się zagospodarować na terenie działki budowlanej, poprzez odprowadzenie powierzchniowo na teren biologicznie czynny

- działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po doprowadzeniu parametrów wody do zgodnych z przepisami,
- g) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w szczególności opalanych gazem, lekkimi olejami niskosiarkowymi, zasilane elektrycznością, oraz energią ze źródeł odnawialnych,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - i) obsługa telekomunikacyjna według standardów przyjętych w przepisach odrębnych,
 - j) obowiązek zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Płaska;
- 9) stawkę procentową - 17%.

§10. Dla terenu oznaczonego symbolem **1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny użytków rolnych;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury, jak również inwestycji dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znaczący negatywny wpływ na ochronę przyrody w szczególności na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) zakaz lokalizacji reklam, także tymczasowych, co należy rozumieć jako nie związanych trwale z gruntem,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 4) stawkę procentową – 0%.

Przepisy końcowe

§11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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