

- 5) przeznaczenie terenu - kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) standardy jakości środowiska – dopuszczone przepisami odrębnymi wartości negatywnego oddziaływania na środowisko w szczególności w odniesieniu do natężenia drgań, natężenia pola elektromagnetycznego, poziomu hałasu, poziomu emisji lub zawartości zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby;
- 7) wskaźnik zabudowy terenu - stosunek powierzchni pod wszystkimi istniejącymi i nowoprojektowanymi budynkami w zewnętrznym obrysie budynków, do powierzchni działki budowlanej, na której budynki są usytuowane,
- 8) wysokość zabudowy – największy nieprzekraczalny wymiar pionowy obiektów budowlanych mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu.

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, 2MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1R** – teren użytków rolnych;
- 3) **1KDW** - teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska”;
- 2) Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Ostoja Augustowska”;
- 3) Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”.

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

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.

§9. 1. Obszar planu znajduje się na terenie zabytku wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach pod nr 5 – Kanał Augustowski.

2. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się:

- 1) konserwatorską strefę ochrony rezerwatowej „A” o granicach ustalonych na rysunku planu;
- 2) konserwatorską strefę ochrony rezerwatowej „A1” o granicach ustalonych na rysunku planu.

3. Wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne dotyczące obiektu, o których mowa w ust. 1, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

§11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalne powierzchnie wydzielanych działek oraz szerokości frontu wydzielanych działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów w odniesieniu do parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75^0 i nie większy niż 105^0 .

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla terenów

§12. Dla terenów oznaczonych symbolem **1MN, 2MN** 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 zabudowy dla budowli, garaży i budynków gospodarczych – 8 m,
 - 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 zawsze 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – tereny położone w granicach konserwatorskiej strefy ochrony rezerwatowej „A1”, w obrębie której ustala się:

- a) zakaz prowadzenia działalności mogącej w istotny sposób zmienić naturalny krajobraz, względnie jego komponenty,
- b) nakaz zachowania tradycyjnych form budownictwa mieszkalnego i gospodarczego,
- c) nakaz zachowania struktury zabudowy zharmonizowanej z rzeźbą terenu, szatą roślinną i klimatem,
- d) zasady kształtowania formy architektonicznej zabudowy:
 - nakaz nawiązania do architektury regionalnej poprzez stosowanie tradycyjnych materiałów i technologii, w szczególności drewna, cegieł, kamienia,
 - dach stromy dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 37° i nie większym niż 50°,
 - maksymalna liczba kondygnacji przeznaczonych na pobyt ludzi – 2, przy czym ostatnia kondygnacja częściowo lub całkowicie wbudowana w bryłę dachu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,2,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,20,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 20 m,
 - g) dach stromy dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 37° i nie większym niż 50°,
 - h) zakaz stosowania dachów niesymetrycznych,
 - i) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000 m²,
 - b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 800 m²;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KDW** oraz przyległej do obszaru opracowania drogi publicznej;
- 8) minimalna ilość miejsc postojowych - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 9) 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:
 - docelowo z gminnej sieci wodociągowej,
 - do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych; zaopatrzenie z ujęć własnych należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe; sposób wykonania podłączeń powinien uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej,
 - d) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych 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;

10) stawkę procentową - 17%.

§13. 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) część terenu położona w granicach konserwatorskiej strefy ochrony rezerwatowej „A”, w obrębie której ustala się:
 - pełną ochronę treści historycznych, formy oraz substancji obiektów zabytkowych,
 - ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych),
 - zakaz tworzenia nowych siedlisk rolniczych,
 - b) część terenu położona w granicach konserwatorskiej strefy ochrony rezerwatowej „A1”, w obrębie której ustala się zakaz prowadzenia działalności mogącej w istotny sposób zmienić naturalny krajobraz, względnie jego komponenty;
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zakaz umieszczania reklam, także tymczasowych, co należy rozumieć jako nie związanych trwale z gruntem;
- 5) stawkę procentową – 0%.

§14. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 4-5 m w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do systemu rowów odwadniających zaopatrzonych w odpowiednie urządzenia podczyszczające,
- 4) stawkę procentową – 0%.

Przepisy końcowe

§15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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