

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy  
Płaska dla działki o nr ew. 206 z obrębu ew. Rubcowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XX/145/17 Rady Gminy Płaska z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ew. 206 z obrębu ew. Rubcowo po stwierdzeniu, 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:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

**§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ew. 206 z obrębu ew. Rubcowo, 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 stanowiące 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 stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§2. 1.** Planem obejmuje się działkę o nr ew. 206 z obrębu ew. Rubcowo w jej granicach geodezyjnych.

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) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 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 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 sposoby 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, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§4. 1.** Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

2. 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) wymiary w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów, opisane symbolem cyfrowo-literowym.

**§5. 1** Następujące określenia 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 - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) wskaźnik zabudowy terenu - stosunek powierzchni pod wszystkimi istniejącymi i nowoprojektowanymi budynkami w zewnętrznym obrysie budynków, do powierzchni działki budowlanej, na której budynki są usytuowane,

- 7) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - 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.

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

- 1) **RM** - teren zabudowy zagrodowej;
- 2) **KDD** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

**§7.** 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.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe**

**§8.** Dla terenu oznaczonego symbolem **RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – o ile nie jest to sprzeczne z przepisami i nie koliduje z innymi ustaleniami planu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu;
  - b) 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;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 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) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych,
- e) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,15,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,30,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,10,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
  - e) maksymalna wysokość:
    - dla budynków mieszkalnych – 10 m,
    - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 8 m,
  - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 30° do 50°,
  - g) zakaz stosowania dachów niesymetrycznych,
  - h) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD**;
- 6) minimalna ilości miejsc parkingowych - 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, przy czym za lokal mieszkalny rozumie się także pomieszczenia mieszkalne wyodrębnione w celu świadczenia usług turystycznych przez rolników,;
- 7) 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 połączeń 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 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 urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE),
  - w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji które mają moc przekraczającą 100 kW,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE,
  - w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- 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;
- 8) stawkę procentową - 15%.
- §9.** Dla terenu oznaczonego symbolem **KDD** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – do 7 m w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
  - 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
    - a) minimalna średnica nowobudowanej wodociągowej sieci zbiorczej - 80 mm,
    - b) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacyjnych:
      - tłocznych - 63 mm,
      - grawitacyjnych - 200 mm,
    - c) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do systemu rowów odwadniających zaopatrzonych w odpowiednie urządzenia podczyszczające,
    - d) system elektroenergetyczny:
      - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej należy stosować linie kablowe (podziemne),
      - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych należy realizować je jako wewnętrzne lub słupowe,
    - e) rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) stawkę procentową – 0%.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

**§10.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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