

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Płaska dla 8 obszarów w miejscowości Mołowiste**

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XIV/132/20 Rady Gminy Płaska z dnia 11 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 8 obszarów w miejscowości Mołowiste, Rady Gminy Płaska uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2 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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 8 obszarów w miejscowości Mołowiste, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 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;
- 5) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Planem obejmuje się osiem obszarów, na które składają się następujące działki z obrębów ew. Mołowiste:

- 1) 16, 25, 26 w ich granicach geodezyjnych oraz część działki 28 w obszarze 1;
- 2) 19, 29, 30, 31 w ich granicach geodezyjnych oraz część działki 28 w obszarze 2;
- 3) 36/4, 37 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 3;
- 4) 39/1 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 4;
- 5) 96 i 97 w ich granicach geodezyjnych w obrębie 5;
- 6) 106, 107/9, 108, 109/2 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 6;
- 7) 125/1, 126/1 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 7;
- 8) 127/3, 127/4, 128/1, 128/2, 128/3 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 8.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustalenia rozdziałów od 2 do 11 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu uchwały oraz rysunku planu obowiązują łącznie w zakresie określonym uchwałą.

3. 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) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów, opisane symbolem cyfrowo-literowym.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu oznaczające granice obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych - granica pasa szerokości 100 m od linii brzegu jeziora Serwy.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu oznaczające obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu – strefa 12 m od granicy lasu.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 3-5 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1 Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 2) istniejący stan (w odniesieniu do wszystkich elementów zagospodarowania terenu obszaru planu) - stan podczas sporządzania i w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 3) obszar planu – działki wymienione w § 2 ust. 1 uchwały;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, 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) symbol terenu – symbol wyróżniający teren spośród pozostałych terenów, pozwalający jednoznacznie powiązać ustalenia tekstu planu z rysunkiem planu; składa się z numeru obszaru zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu, symbolu literowego określającego przeznaczenie terenu oraz numeru porządkowego w przypadku występowania kilku terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach jednego obszaru;
- 6) teren – podstawowa jednostka planistyczna; fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 7) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło;
- 8) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

§ 5. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 6. 1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole terenu oznaczają:

- 1) 1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 2.MN1, 2.MN2, 2.MN3, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 8.MN3, 8.MN4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 4.UP – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 3) 1.R, 2.R, 5.R, 7.R – tereny rolnicze;
- 4) 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 5) 1.KDL, 2.KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 6) 1.KDD1, 1.KDD2 – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 7) 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 6.KDW, 8.KDW1, 8.KDW2, 8.KDW3 - tereny dróg wewnętrznych.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, o ile inne przepisy niniejszego planu tego nie wykluczają, możliwa jest realizacja:

- 1) obiektów budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów wraz z niezbędnymi dla tych obiektów instalacjami i urządzeniami niewymienionymi w ustaleniach szczegółowych takich jak: przyłącza, dojścia i dojazdy, miejsca do postoju, urządzenia służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, miejsca i obiekty czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki);
 - 2) garaży i budynków gospodarczych towarzyszących budynkom mieszkalnym lub usługowym;
 - 3) zieleni towarzyszącej
- z uwzględnieniem pozostałych przepisów niniejszego planu i przepisów odrębnych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. Plan określa wielkość minimalną powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z wyjątkiem działek, gdzie będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg lub od obszarów czy obiektów objętych ochroną.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy linia zabudowy dochodzi do granicy obszaru objętego planem, to na fragmencie granicy do kolejnego przecięcia z linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych.

3. Zakaz lokalizacji wszelkich tymczasowych obiektów budowlanych poza obszarem zabudowy wyznaczonym liniami zabudowy.

4. W odniesieniu do istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub częściowo poza wyznaczonym planem obszarem zabudowy:

- 1) w przypadku gdy więcej niż 60 % powierzchni parteru istniejącego budynku znajduje się poza wyznaczonym planem obszarem zabudowy – dopuszcza się nadbudowę oraz rozbudowę tego budynku wyłącznie w granicach wyznaczonego planem obszaru zabudowy o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają;
- 2) w przypadku gdy przynajmniej 40% powierzchni parteru istniejącego budynku znajduje się w wyznaczonym planem obszarze zabudowy – dopuszcza się nadbudowę całego budynku

oraz rozbudowę w granicach wyznaczonego planem obszaru zabudowy o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają.

§ 9. Ze względu na położenie całego obszaru planu na terenie zabytku wpisanego do rejestru zabytków:

- 1) forma architektoniczna i kolorystyka obiektów budowlanych podporządkowana jest celom ochrony zabytku i jest określona w rozdziale 5;
- 2) kształtowanie krajobrazu kulturowego podporządkowane jest ochronie krajobrazu kulturowego zabytku, co uwzględnia ustalone planem przeznaczenie terenów oraz ustalone planem zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (rozdział 4), zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (rozdział 5), a w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu i gabarytów budynku - ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów (rozdział 12).

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. Ze względu na położenie całego obszaru planu w granicach form ochrony przyrody wymienionych w **§ 13**, ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu została uwzględniona w: ustalonym planem przeznaczeniu terenów, lokalizacji nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz we wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów (rozdział 11).

§ 11. 1. Zakazuje się realizacji:

- 1) 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;
- 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych;
- 4) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru.

2. Zakazy, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 2.MN1, 2.MN2, 2.MN3, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 8.MN3, 8.MN4 dopuszczalne poziomy hałas w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. Cały obszar planu znajduje się na terenie zabytku wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa podlaskiego pod nr 5 – Kanał Augustowski z zespołem budowli i urządzeń wraz z przyległym do kanału terenem.

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

3. W celu ochrony krajobrazu kulturowego Kanału Augustowskiego, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą cały obszar objęty planem.

4. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 3 ustala się:
- 1) zakaz zmiany naturalnej rzeźby terenu poza wyznaczonym obszarem zabudowy;
 - 2) zakaz lokalizacji wszelkich tymczasowych obiektów budowlanych poza wyznaczonym obszarem zabudowy;
 - 3) ochronę istniejącego drzewostanu o pierśnicy powyżej 60 cm, z wyjątkiem klonu jesionolistnego, topoli, dębu czerwonego i robinii akacjowej;
 - 4) nakaz nawiązania do architektury regionalnej poprzez stosowanie tradycyjnych materiałów i technologii, w szczególności drewna, czerwonej cegły, kamienia;
 - 5) zakaz stosowania do wykończenia elewacji oblicówki wykonanej z paneli z tworzyw sztucznych i z metalu, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) dopuszcza się stosowanie do wykończenia elewacji budynków usługowych lub produkcyjnych oblicówki wykonanej z paneli z metalu pod warunkiem zastosowania barw: bieli, szarości i bardzo jasnych (silnie rozbielonych) żółcieni;
 - 7) w przypadku barwienia oblicówki drewnianej nakaz stosowana koloru brązowego lub koloru czerwono-brązowego (bordo);
 - 8) w przypadku elewacji lub jej fragmentów wykończonych tynkiem zakaz stosowania innych barw niż: biele, szarości i bardzo jasne (silnie rozbielone) żółcienie;
 - 9) w przypadku wykończenia elewacji lub jej fragmentów kamieniem, cegłą klinkierową, cegłą cementową, betonem architektonicznym niedopuszczalna jest istotna zmiana naturalnej barwy tych materiałów;
 - 10) nakaz stosowania dachu stromego, dwuspadowego o jednakowym kącie nachylenia obu głównych połaci dachowych nie mniejszym niż 37° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem pkt 10 i 11,
 - 11) w przypadku realizacji budynku bez poddasza użytkowego dopuszcza się zmniejszenie nachylenia połaci dachowych, jednak nie mniej niż 27°,
 - 12) dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15° dopuszcza się tylko w przypadku parterowych garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie większej niż 5 m²,
 - 13) nakaz nawiązania do architektury regionalnej poprzez stosowanie tradycyjnych materiałów i technologii do budowy i pokrycia dachu, zwłaszcza gontu drewnianego, dachówki ceramicznej i blachy płaskiej, z uwzględnieniem współczesnych ich odpowiedników i blachodachówki;
 - 14) zakaz stosowania do pokrycia dachu stromego płyt falistych i papy dachówkowej oraz niedopuszczalne jest stosowanie jakichkolwiek materiałów w innych kolorach niż szarości, brązy, czernie i czerwienie oraz stonowane odcienie koloru ciemnozielonego;
 - 15) nakaz ujednolicenia formy i kolorystyki dachów oraz kolorystyki i wykończenia elewacji wszystkich budynków na działce budowlanej;
 - 16) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne włącznie z poddaszem,
 - b) dla budynków usługowych i produkcyjnych nie więcej niż 12 m,
 - c) dla garaży i budynków gospodarczych nie więcej niż 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - d) dla wiat nie więcej niż 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - e) dla innych obiektów budowlanych, w tym budynków inwentarskich – 10 m;
 - 17) na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2000 m² możliwość sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 13. W granicach planu znajdują się stanowiska archeologiczne o nr ewid. AZP 20-87/27 i AZP 20-87/28, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Rozdział 6

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 14. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach:

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

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi ustanowionymi dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”, w planie uwzględniono zakaz budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych poprzez:

- 1) uwzględnienie na rysunku planu przebiegu granicy pasa szerokości 100 m od linii brzegu jeziora Serwy;
- 2) ustalenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy względem linii brzegu jeziora Serwy.

3. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi, a ponadto 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).

4. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu, na działkach nr ew. 1/1 i 1/2, znajduje się urządzenie melioracji wodnych – rów melioracyjny.

5. W celu umożliwienia konserwacji rowu, o którym mowa w ust. 4 pas terenu o szerokości 3 m od górnej krawędzi koryta pozostawić wolny od zadrzewień.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 15. Ze względu na występowanie na lub w sąsiedztwie obszaru planu gatunków ptaków oraz siedlisk, stanowiących przedmiot ochrony obszaru Natura 2000:

- 1) do czasu wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej, niedopuszczalne jest inne użytkowanie tych gruntów niż rolnicze;
- 2) w przypadku użytków zielonych niewyłączonych z produkcji rolniczej nakazuje się ich koszenie oraz konserwację rowów melioracyjnych na nich zlokalizowanych;
- 3) do czasu wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej, niedopuszczalne jest inne użytkowanie tych gruntów niż las oraz niedopuszczalne jest modyfikowanie kompleksu roślinności charakterystycznej dla istniejącego lasu;
- 4) realizację zabudowy należy tak przeprowadzić, aby poza terenem posadowienia budynków i niezbędnych urządzeń nie doszło do trwałej zmiany stosunków wodnych, stosunków wysokościowych i profilu glebowego, w szczególności:
 - a) zakazuje się podpiwniczania budynków, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
 - b) zakazuje się składowanie ziemi i innych odpadów, w tym budowlanych na gruntach niewyłączonych z produkcji rolnej lub leśnej,
 - c) zakazuje się podnoszenia istniejącego poziomu terenu – zmiany rzędnych wysokościowych terenu, poza miejscem lokalizacji zabudowy.

§ 16. 1. Na rysunku planu wskazano strefę 12 m od granicy lasu, w której z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

2. W przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w ust. 1 odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3.KDW nie może być mniejsza niż 6 m.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie wydzielanych działek, szerokości frontu wydzielanych działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 18. 1. Ustala się układ komunikacyjny obszaru objętego planem, na który składają się: drogi klasy zbiorczej oznaczone symbolami 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ, drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami 1.KDL, 2.KDL, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1.KDD1, 1.KDD2 oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 6.KDW, 8.KDW1, 8.KDW2, 8.KDW3, dla których obowiązują przepisy szczegółowe.

2. Układ komunikacyjny, o którym mowa w ust. 1, zapewnia obsługę terenów objętych planem w zakresie połączeń z układem gminnym, a za pośrednictwem układu gminnego z układem ponadlokalnym.

3. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy wydzieleniu dojazdów i innych dróg wewnętrznych nakazuje się uwzględnić następujące wymagania:

- 1) szerokość dojazdu nie mniej niż 6 m;
- 2) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończonego "ślepo"), nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5 m x 12,5 m.

§ 19. 1. Ustala się nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny lub użytkowy;
- 2) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- 3) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;
- 4) dla zabudowy produkcyjnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 500 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na budynek produkcyjny.

2. Dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

3. Realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

4. Wymagania co do lokalizacji parkingów i miejsc do postoju parkowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Pod budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, 1.KDD1, 1.KDD2, 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 6.KDW, 8.KDW1, 8.KDW2, 8.KDW3.

2. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

- 1) zaopatrzenie w wodę docelowo z gminnej sieci wodociągowej o średnicy minimalnej 50 mm;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych do czasu doprowadzenia wodociągu do działki;
- 3) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych - odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, sukcesywnie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.

4. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z dachów 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;
- 2) wody deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów nakazuje się odprowadzać do systemu rowów odwadniających zaopatrzonych w odpowiednie urządzenia podczyszczające.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE);
- 2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji, które mają moc przekraczającą 100 kW.

7. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego - nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

8. Wymagania systemu gospodarowania odpadami - 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.

Rozdział 11

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

§ 21. Ustala się stawki procentowe, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 2.MN1, 2.MN2, 2.MN3, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 8.MN3, 8.MN4, 4.UP - 15%;
- 2) dla pozostałych terenów - 0%.

Rozdział 12

Przepisy szczegółowe

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 2.MN1, 2.MN2, 2.MN3, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 8.MN3, 8.MN4 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,2,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,10,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
 - e) gabaryty budynków według § 12,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) w odniesieniu do ochrony przyrody zgodnie z § 11, § 14-16,
 - b) w odniesieniu do krajobrazu kulturowego zgodnie z § 12,
 - c) na terenie 6.MN znajduje się stanowisko archeologiczne o nr AZP 20-87/27, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - d) na terenach 8.MN2 i 8.MN3 znajduje się stanowisko archeologiczne o nr AZP 20-87/28, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - e) fragment terenu 3.MN położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowo-produkcyjna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,4,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,80,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,40,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,

- e) gabaryty budynków według § 12,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 5000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) w odniesieniu do ochrony przyrody zgodnie z § 11, § 14-16,
 - b) w odniesieniu do krajobrazu kulturowego zgodnie z § 12,
 - c) w celu ochrony istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie rowu melioracyjnego obowiązują przepisy § 13 ust. 5.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.R, 2.R, 5.R, 7.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) 1.KDZ – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) 2.KDZ – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - c) 3.KDZ – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - d) 4.KDZ – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - e) 5.KDZ – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego).

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDL, 2.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) 1.KDL – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2.KDL – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD1, 1.KDD2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) 1.KDD1 – 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) 1.KDD2 – 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego).

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 6.KDW, 8.KDW1, 8.KDW2, 8.KDW3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga wewnętrzna,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację dróg w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 1.KDW – 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2.KDW – 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3.KDW – 4-6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6.KDW – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8.KDW1 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8.KDW2 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8.KDW3 - 6-14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania – na terenie 8.KDW2 znajduje się stanowisko archeologiczne o nr AZP 20-87/28, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 13 **Przepisy końcowe**

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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