

UCHWAŁA NR...../2022

RADY GMINY PUŃSK

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Smolany i Rejsztokiemie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 599 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), Rada Gminy Puńsk uchwala, co następuje:

§ 1.1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puńsk” przyjętego uchwałą Nr XII/104/00 z dnia 18 sierpnia 2000 r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Puńsk Nr II/20/2014 z dnia 29 grudnia 2014 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Smolany i Rejsztokiemie zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/100/08 Rady Gminy Puńsk z dnia 24 października 2008 r. w granicach określonych w uchwale Nr IX/84/2020 Rady Gminy Puńsk z dnia 25 lutego 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Smolany i Rejsztokiemie, zwaną dalej planem.

3. Obszar opracowania planu obejmuje powierzchnię ok. 3 ha.

§ 2. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3;
- 4) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4.

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 3. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania;
- 2) określenie zasad zabudowy;
- 3) uwzględnienie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną;
- 4) kształtowanie ładu przestrzennego oraz łagodzenie konfliktów przestrzennych.

§ 4.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z oznaczeniami obowiązującymi i oznaczeniami informacyjnymi, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerem porządkowym i symbolem literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu, zgodnie z § 5 niniejszej uchwały;
- 3) **liniach rozgraniczających tereny** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu i stanowiące ustalenie planu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku, takie jak: podesty, tarasy, balkony, wykusze, zadaszenia, schody wyrównawcze, pochylnie itp.;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie – główny sposób zagospodarowania terenu, któremu muszą być podporządkowane inne funkcje;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, inny niż podstawowe, który został dopuszczony jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 7) **budynkach i budowlach towarzyszących** – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, magazynowe, garaże, sauny, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby gospodarcze lub rekreacyjne, podziemne piwnice itp.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 5.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 4) teren ciągu komunikacyjnego pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem CK.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w razie potrzeby przeznaczenie uzupełniające oraz zasady ich zagospodarowania.

§ 6.1. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie odległości określone w metrach;
 - 5) stanowisko archeologiczne;
2. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust.1, mają charakter informacyjny.
3. Oznaczenia granic obszaru objętego planem, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

Rozdział 2

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura budynków musi być wkomponowana w krajobraz;
- 2) do prac wykończeniowych i elewacyjnych należy stosować materiały pochodzenia miejscowego typu kamień, drewno, cegła, tynk;
- 3) barwy elewacji powinny być stonowane, zharmonizowane z dachem (nie kontrastując z tłem krajobrazu), w następującej kolorystyce: szary, beżowy, brązowy, jasno-żółty (zakaz stosowania jaskrawych kolorów);
- 4) pokrycie dachów budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie – obowiązuje dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie; kolorystyka pokrycia dachowego neutralna (stonowana), wpisująca się w krajobraz;

dopuszczalna kolorystyka to: brąz, zieleń, szarość, kolor naturalnej cegły; kolorystyka kominów i innych elementów występujących na dachu powinna być dostosowana do barwy dachu.

Rozdział 3

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

- § 8.1. Pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny MN - jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Obowiązuje zachowanie odpowiedniego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów zgodnie z kwalifikacją z ust.1.
 3. Ustala się stosowanie rozwiązań technologicznych zabezpieczających przed zanieczyszczeniem gruntu, wód gruntowych i podziemnych.
 4. Należy stosować system gromadzenia, usuwania i unieszkodliwiania odpadów stałych gwarantujący ochronę-środowiska.
 5. W zakresie ochrony krajobrazu należy stosować:
 - 1) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte w rozdziale 12 niniejszej uchwały;
 - 2) tradycyjne formy architektoniczne i gabaryty przestrzenne obiektów zabudowy mieszkaniowej nawiązujące do dawnych wzorów tradycyjnej architektury, jak też do zabudowy na terenach sąsiednich.

Rozdział 4

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- § 9.1. W granicach opracowania planu znajduje się stanowisko archeologiczne podlegające ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: stan. 3 AZP 15-87/8 - ślad osadnictwa ze średniowiecza- okresu nowożytnego.
2. Na wszystkich terenach w granicach planu ustala się obowiązek zabezpieczenia przypadkowo znalezionej przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, i niezwłocznego zawiadomienia o znalezieniu tego przedmiotu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków

3. Na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nie występują zabytki nieruchome;
- 2) nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 5

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 10.1. Za tereny przestrzeni publicznych uznaje się teren drogi oznaczony symbolem 1 KDD.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
3. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

Rozdział 6

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, 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

§ 11.1. W granicach planu nie występują tereny górnicze.

2. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
3. W granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
4. Nie zachodzą przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

Rozdział 7

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

§ 12.1. Ustala się zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalenia w zakresie przepisów o ochronie przeciwpożarowej:

- 1) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 2) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 3) istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo gaśniczych straży pożarnej.

Rozdział 8

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 13. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają: droga wojewódzka nr 651 zlokalizowana poza obszarem opracowania oraz droga publiczna oznaczona symbolem 1 KDD;
 - 2) obsługę komunikacyjną terenów zapewniają: droga publiczna oznaczona w planie symbolem 1 KDD, droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1 KDW oraz ciąg komunikacyjny pieszo-jezdny oznaczony symbolem 1 CK;
 - 3) Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) teren MN: 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania.
2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;
 - 2) na rysunku planu wskazuje się przebiegi (zasady prowadzenia) projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się zmianę ich przebiegu pod warunkiem, że nie

wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem oraz zgodnie z pkt 1;

3) zaopatrzenie w wodę:

a) z sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę we własnym zakresie – indywidualne ujęcia;

4) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków i do szczelnych zbiorników opróżnianych okresowo;

5) odprowadzanie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł ciepła;

7) zaopatrzenie w gaz:

a) z sieci gazowej,

b) z indywidualnych źródeł;

8) elektroenergetyka:

a) zasilanie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,

b) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej,

c) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;

9) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej;

10) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.

Rozdział 9

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 14.1. Nie występuje potrzeba określania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

2. Do czasu rozpoczęcia realizacji projektowanego zagospodarowania obszar objęty zmianą planu pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania.

Rozdział 10

**STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ,
O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST.4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R.
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

§ 15. Ustala się następujące stawki procentowe stanowiące podstawę do naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

Lp.	Przeznaczenie terenu – symbol przeznaczenia zgodnie z ustaleniami planu	Wysokość stawki
1	MN	10%
2	KDD, KDW, CK	1%

Rozdział 11

**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU
NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM**

§ 16. 1. W przypadku przystąpienia do procedury scalenia i podziału ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN - 3 MN:

- a) minimalne powierzchnie działek: 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działek: 24 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie więcej niż 120°.

2. Dopuszcza się parametry nie spełniające warunków określonych w ust. 1, jeżeli są związane z komunikacją, urządzeniami infrastruktury technicznej lub poprawą warunków zagospodarowania innych działek.
3. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przez Gminę Puńsk.

Rozdział 12

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**

§17.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN (o powierzchni około 0,54 ha), 2 MN(o powierzchni około 0,61 ha), 3 MN (o powierzchni około 1,51 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki i budowle towarzyszące, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby terenów przeznaczonych pod zabudowę;
 - 3) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - 6,0 m od granicy z terenem: 1 KDD, 1 KDW, 1 CK, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8,0 m od północnej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
 - c) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - gabaryty obiektów: do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja dopuszczona jest w użytkowym poddaszu,
 - geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, nie dotyczy tarasów, garaży, ganków oraz lukarn w budynkach mieszkalnych,
 - poziom posadowienia parterów budynków, nie wyżej niż 0,9 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

§18.1. Ustala się teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KDD (o powierzchni około 0,13 ha).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ciągi pieszo-rowerowe lub chodniki i inne elementy drogi oraz obiekty zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 3) klasa techniczna: D – dojazdowa.

§ 19.1. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KDW (o powierzchni około 0,32 ha).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obiekty zgodne z przeznaczeniem terenu oraz w zależności od potrzeb infrastrukturę techniczną.

§ 20.1. Ustala się teren ciągu komunikacyjnego pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 CK (o powierzchni około 0,01 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu komunikacyjnego o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21. Na obszarze objętym planem tracą moc postanowienia uchwały Nr XIX/100/08 Rady Gminy Puńsk z dnia 24 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 280, poz. 2809).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puńsk.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Gminy