

UCHWAŁA NR XIX/167/21
RADY GMINY PŁASKA
z dnia 23 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Płaska dla 7 obszarów w miejscowości Serski Las**

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 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XX/144/17 Rady Gminy Płaska z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 7 obszarów w miejscowości Serski Las,

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 7 obszarów w miejscowości Serski Las, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść niniejszej 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;
- 5) zbiór danych przestrzennych stanowiący załącznik nr 4.

§ 2. 1. Planem obejmuje się siedem obszarów, na które składają się następujące działki z obrębu ew. Serski Las:

- 1) 2/2, 2/15, 3/3, 3/5, 3/7, 3/8, 31 i 34 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 1;
- 2) 35/1 i 35/2 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 2;
- 3) 1/5 w jej granicach geodezyjnych oraz część działki 1/6 w obszarze 3;
- 4) 3/1 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 4;
- 5) 1/9 i 1/20 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 5;
- 6) 10/2, 11/1, 11/2, 11/3 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 6;
- 7) 40/8 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 7.

3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustalenia rozdziałów od 2 do 10 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

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) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów, opisane symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu - strefa 12 m od lasu lub gruntów leśnych.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 3 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) linie rozgraniczające - linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków wraz z wszelkimi ich elementami;
- 5) obszar planu – siedem obszarów objętych planem;
- 6) 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;
- 7) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) symbol terenu – oznaczenie terenu składające się z numeru określającego obszar, symbolu literowego określającego przeznaczenie terenu oraz numeru porządkowego;
- 9) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyróbów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło;
- 10) 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, 1.MN4, 1.MN5, 1.MN6, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN1, 6.MN2, 7.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 6.RM - teren zabudowy zagrodowej;
- 3) 1.R, 4.R - teren użytków rolnych;
- 4) 4.ZL – lasy;
- 5) 2.KDD, 3.KDD, 7.KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

- 6) 1.KDW1, 1.KDW2, 1.KDW3, 1.KDW4, 4.KDW, 6.KDW1, 6.KDW2 - tereny dróg wewnętrznych.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 4.ZL, 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, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsc do parkowania), miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. W miejscach gdzie linie zabudowy nie zostały wyznaczone obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych.

3. W odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu zlokalizowanych niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się:

- 1) możliwość przebudowy i nadbudowy całości lub części budynku, która została zlokalizowana niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy części budynku zlokalizowanej zgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 9. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej - zakaz stosowania innych barw niż: zielony, szarości, brązy, czernie i czerwienie;
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: brązy, żółcienie, szarości i biele;
- 5) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej.

§ 10. Wymagania w zakresie budowli, budynków garażowych i gospodarczych:

- 1) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli, wiat, garaży i budynków gospodarczych – 8 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 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. Zakaz lokalizowania działalności w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, termicznego przekształcania, składowania i transportu odpadów.

4. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 1.MN4, 1.MN5, 1.MN6, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN1, 6.MN2, 6.MN3, 7.MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 6.RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 5.

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

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

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

2. Dla obszarów i obiektów wymienionych w ust. 1-2 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 6.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 13. 1. Na rysunku planu wskazano strefę 12 m od granicy lasu.

2. W strefie 12 m od granicy lasu z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

3. W przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w ust. 2 odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem 1.KDW4, 6.KDW1 nie może być mniejsza niż 5 m.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

§ 15. 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 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 16. 1. Ustala się układ komunikacyjny obszaru objętego planem, na który składają się drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 2.KDD, 3.KDD, 7.KDD oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1.KDW1, 1.KDW2, 1.KDW3, 1.KDW4, 4.KDW, 6.KDW1, 6.KDW2, dla których obowiązują przepisy szczegółowe.

2. Układ komunikacyjny, o którym mowa w ust. 1, zapewnia obsługę terenów objętych planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 3.MN i 5.MN, 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.

§ 17. 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 zagrodowej - 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;
- 3) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – nie mniej niż 2 miejsca na jeden budynek rekreacji indywidualnej.

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.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Pod budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przeznacza się tereny w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 2.KDD, 3.KDD, 7.KDD, 1.KDW1, 1.KDW2, 1.KDW3, 1.KDW4, 4.KDW, 6.KDW1, 6.KDW2.

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, roztopowych i ścieków deszczowych:

- 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) ścieki 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 10.

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 1.MN4, 1.MN5, 1.MN6, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN1, 6.MN2, 7.MN - 15%;
- 2) dla pozostałych terenów - 0%.

Rozdział 11.

Przepisy szczegółowe

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 1.MN4, 1.MN5, 1.MN6, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN1, 6.MN2, 7.MN** 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 – 0,20,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych - 10 m,
 - f) zakaz stosowania dachów niesymetrycznych,
 - g) 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 zabudowy i zagospodarowania terenu - fragmenty terenów oznaczonych symbolem 1.MN3, 1.MN6, 6.MN1 położone w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,1,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,20,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 10 m,
 - dla budynków inwentarskich – 9 m;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.R, 4.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny użytków rolnych;
- 2) zasady zagospodarowania - zakaz zabudowy.

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

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady zagospodarowania - zakaz zabudowy.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.KDD, 3.KDD, 7.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 2.KDD – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) 3.KDD – zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

- c) 7.KDD – 1-4 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego).

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDW1, 1.KDW2, 1.KDW3, 1.KDW4, 4.KDW, 6.KDW1, 6.KDW2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 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.KDW1 – 8 m (12 w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu,
 - 1.KDW2 – 6 m,
 - 1.KDW3 – 6 m,
 - 1.KDW4 – 3-6 m (12 w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4.KDW – 6 m (12 w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6.KDW1 – 6 m (12 w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6.KDW2 – 6 m (12 w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 7 obszarów
w miejscowości Serski Las**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 7 obszarów w miejscowości Serski Las został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 28 grudnia 2020 r. do 18 stycznia 2021 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 1 lutego 2021 r., nie złożono uwag.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 7 obszarów w miejscowości Serski Las inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Gminy Płaska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 7 obszarów w miejscowości Serski Las obejmują w szczególności sprawy:

- 1) budowy wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 2) budowy i utrzymania dróg publicznych.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1843), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 712 ze zm.) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym

odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 ze zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały
Nr XIX/167/21 Rady Gminy Płaska
z dnia 23 marca 2021 r.

Zbiór danych przestrzennych

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), przygotowane zostały zbiory danych przestrzennych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 7 obszarów w miejscowości Serski Las, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

Przedmiotowy plan został przygotowany w oparciu o Uchwałę Nr XX/144/17 Rady Gminy Płaska z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 7 obszarów w miejscowości Serski Las. Zgodnie z uzasadnieniem do wspomnianej uchwały potrzeba sporządzenia planu była konsekwencją wniosków złożonych przez właścicieli nieruchomości, którzy wyrazili chęć wykorzystania rezerw terenowych przewidzianych w Studium. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej jego sporządzenie.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, zatwierdzonym uchwałą Nr XX/102/96 Rady Gminy Płaska z dnia 24 października 1996 r., zmienionym 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., obszar objęty planem przeznaczony został pod tereny zabudowy jednorodzinnej, usługowej oraz zagrodowej, a także tereny użytkowane rolnicze i leśne (w strefie obszaru o wybitnych predyspozycjach do rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowej).

Plan respektuje kierunki polityki przestrzennej gminy wyrażone w ww. dokumencie. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium.

W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, uchwalony uchwałą nr XII/67/04 Rady Gminy Płaska z dnia 8 czerwca 2004 r. Obszar objęty planem przeznaczony jest pod:

- tereny istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji zabudowy jednorodzinnej (obszar 3),
- tereny istniejącej zabudowy zagrodowej (obszar 6),
- tereny istniejących użytków rolnych i leśnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu (obszar nr 1, 2, 3, 6, 7),
- lasy i zalesienia (obszar nr 4, 5).

Teren objęty planem obejmuje 7 obszarów o łącznej powierzchni ok. 20,8 ha. Obszary położone są w różnych częściach miejscowości Serski Las, na północnych krańcach gminy Płaska. Obszary oznaczone numerami 1, 4, 6 sąsiadują gminą Giby i są położone pomiędzy kompleksem lasów Puszczy Augustowskiej (na terenie gminy Giby) a drogą gminną 102690B. Obszar 2 położony jest przy polnej drodze w sąsiedztwie lasu będącego fragmentem kompleksu lasów Puszczy Augustowskiej, rozciągającego się w granicach gminy Płaska i gmin sąsiadujących z Płaską: Augustów, Nowinka, Giba, Sztabin, Lipsk. Obszary 3,5,7 położone są przy ciągu dróg gminnych 102682B-102683B, przy czym obszar 7 jako jedyny znajduje się w części gminy położonej na południe od drogi krajowej DK16.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano licznych wizji terenowych. Przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych zgromadzonych w bazie informacji o terenie stworzonej na potrzeby opracowania planu, przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe w tym urozmaiconą rzeźbę terenu i warunki geotechniczne posadowienia budynków. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Największy udział powierzchniowy (14,07 ha – 67,62% obszaru planu) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny zabudowy zagrodowej zajmują 5,98% powierzchni obszaru planu (0,78 ha). Niemały udział w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zajmują układ komunikacyjny – 5,30% (1,10 ha). Tereny użytków rolnych zajmują 10,13% powierzchni obszaru planu. Zbliżony udział powierzchniowy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej (10,97%) zajmują tereny lasów.

W granicach opracowania występują trzy formy ochrony przyrody – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska”, Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Ostoja Augustowska” oraz Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”.

Mając na względzie cel sporządzenia planu, oraz konieczność zgodności przepisów planu z postanowieniami Studium, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prywatnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Uwzględniając aspekty środowiskowe ustalenia planu nie zakłócą ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań gminy Płaska. Podstawą tworzenia ustaleń były walory architektoniczne i krajobrazowe gminy, walory ekonomiczne przestrzeni, potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także wając potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności, w planie zaakceptowano istniejący stan zagospodarowania terenu, a także warunki zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Plan uwzględnia zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie przedmiotowym planu i realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

Zgodnie z wymogami art. 15 ustawy o planowaniu plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasad kształtowania krajobrazu,
- zasad 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,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

- stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachów,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń plan nie określa:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury w granicach planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni w granicach planu,
- minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ ustalenia w tym zakresie zawarte są w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2020 poz. 283).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

Wójt Gminy Płaska wystąpił z wnioskiem do Marszałka Województwa Podlaskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Zgodę taką otrzymał.

W dniach od 28 grudnia 2020 r. do 18 stycznia 2021 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 14 stycznia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 1 lutego 2021 r., nie wpłynęła żadna uwaga.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Sporządzenie i uchwalenie planu jest zgodne z uchwałą nr VII/50/07 Rady Gminy Płaska z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska, w której to w §2 stwierdzono

konieczność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska uchwalonego Uchwałą Nr XII/67/04 Rady Gminy Płaska z dnia 8 czerwca 2004 r.

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Potencjalne obciążenia finansowe, które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu będą miały różny charakter i zakres oraz będą się ujawniać w różnym czasie i rozmiarze. W szczególności będą to wydatki wynikające z:

- a) wykupu terenu pod realizację celów publicznych;
- b) kosztów budowy infrastruktury;
- c) kosztów obsługi procesów inwestycyjnych;
- d) roszczeń wynikających z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości (zmniejszeniu wartości nieruchomości).

Prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego są:

- a) opłaty planistyczne;
- b) opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości, podziału i scalenia nieruchomości, z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, budowy lub modernizacji drogi;
- c) dochodów z podatku od nieruchomości; zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu;
- d) inne dochody – m.in. z podatków od działalności gospodarczej, z podatków od czynności cywilno-prawnych dochody związane z obrotem nieruchomościami.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla Planu, które stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.