



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 23 listopada 2021 r.

Poz. 4479

UCHWAŁA NR XXIV/200/21 RADY GMINY PŁASKA

z dnia 16 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 116/1, 116/2 i 116/3 z obrębu ewid. Serski Las

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr V/31/15 Rady Gminy Płaska z dnia 16 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 116/1, 116/2 i 116/3 z obrębu ewid. Serski Las zmienioną uchwałą Nr VII/55/15 Rady Gminy Płaska z dnia 28 maja 2015 r., 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., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 116/1, 116/2 i 116/3 z obrębu ewid. Serski Las, 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;
- 5) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Planem obejmuje się działki o nr ew. 116/1, 116/2 i 116/3 z obrębu ewid. Serski Las w ich granicach geodezyjnych.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe.

2. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na 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) przeznaczenie terenów, opisane symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) zwymiarowane odległości określone w metrach.

§ 4. 1 Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) istniejący stan (w odniesieniu do wszystkich elementów zagospodarowania terenu obszaru planu) - stan podczas sporządzania i w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy wraz z wszelkimi jej elementami;
- 3) 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 dojeżdżających pieszych, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
- 4) teren – podstawowa jednostka planistyczna; fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) 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 (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.

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

2. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole terenu oznaczają:

- 1) **1MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1KDW** – teren drogi wewnętrznej.

3. 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 (śmiećniki);
- 2) garaży i budynków gospodarczych towarzyszących budynkom mieszkalnym lub usługowym;
- 3) ogrodzeń, małej architektury, wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych – o ile nie jest to sprzeczne z obowiązującym prawem miejscowym;
- 4) zieleni towarzyszącej;

- z uwzględnieniem pozostałych przepisów niniejszego planu i przepisów odrębnych.

§ 6. 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. 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).

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 7. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na rysunku planu zostały ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że 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,
 - c) wymagania w zakresie budowli, budynków garażowych i gospodarczych:
 - zakaz zmiany zabudowy garażowej i gospodarczej na zabudowę mieszkaniową,
 - dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budowli, wiat, garaży i budynków gospodarczych – 8 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakazuje się realizacji:
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury, jak również inwestycji dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znaczący negatywny wpływ na ochronę przyrody w szczególności na cele ochrony obszaru Natura 2000,
 - 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,
 - instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych,
 - instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,
 - b) ochrona istniejących zadrzewień i pojedynczych drzew,
 - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) 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) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej - 10 m,
 - f) dach stromy dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 37° i nie większym niż 50°; w przypadku realizacji budynku bez poddasza użytkowego dopuszcza się zmniejszenie nachylenia połaci dachowych, jednak nie mniej niż 27°,
 - g) zakaz stosowania dachów niesymetrycznych,
 - h) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000 m²,
 - b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 800 m²;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KDW**;
- 8) minimalną ilość miejsc do parkowania:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny lub użytkowy,
 - b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – nie mniej niż 2 miejsca na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych:
 - docelowo z gminnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych do czasu doprowadzenia wodociągu do działki,
 - b) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, sukcesywnie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków,
 - d) wody opadowe i roztopowe z dachów budynków 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,
 - e) 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,
 - f) 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,

g) obowiązek zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Płaska;

10) stawkę procentową - 17%.

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

1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego – 6 m (12 w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego to jest, bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych,

c) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi,

d) połączenie z drogą krajową nr 16 wyłącznie za pośrednictwem istniejącego zjazdu indywidualnego na działkę nr ew. 116/1;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych drogi do systemu rowów odwadniających zaopatrzonych w odpowiednie urządzenia podczyszczające;

4) stawkę procentową – 0%.

Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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

**Przewodnicząca Rady
Gminy**

Alicja Polkowska

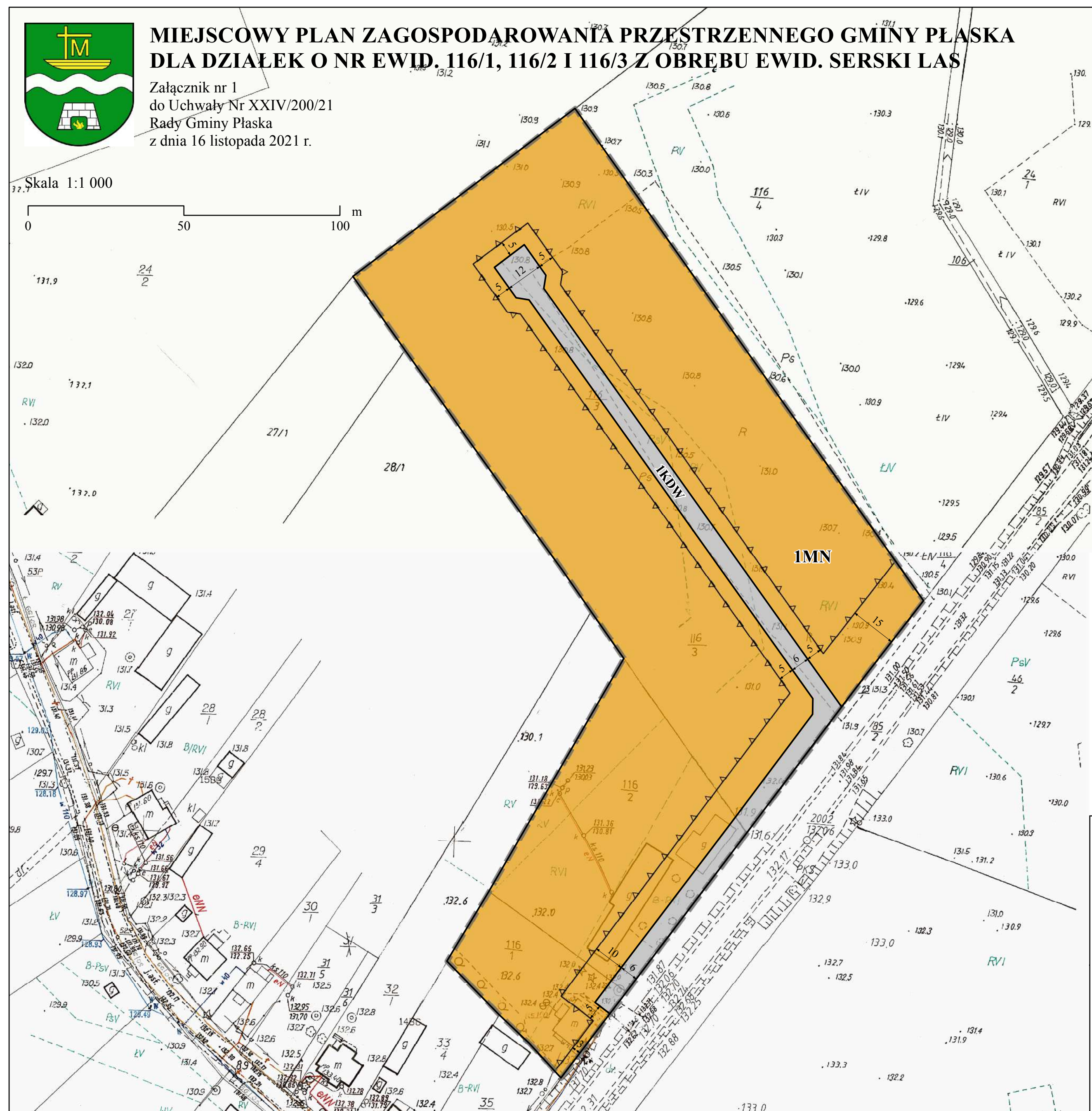


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PŁASKA DLA DZIAŁEK O NR EWID. 116/1, 116/2 I 116/3 Z OBRĘBU EWID. SERSKI LAS

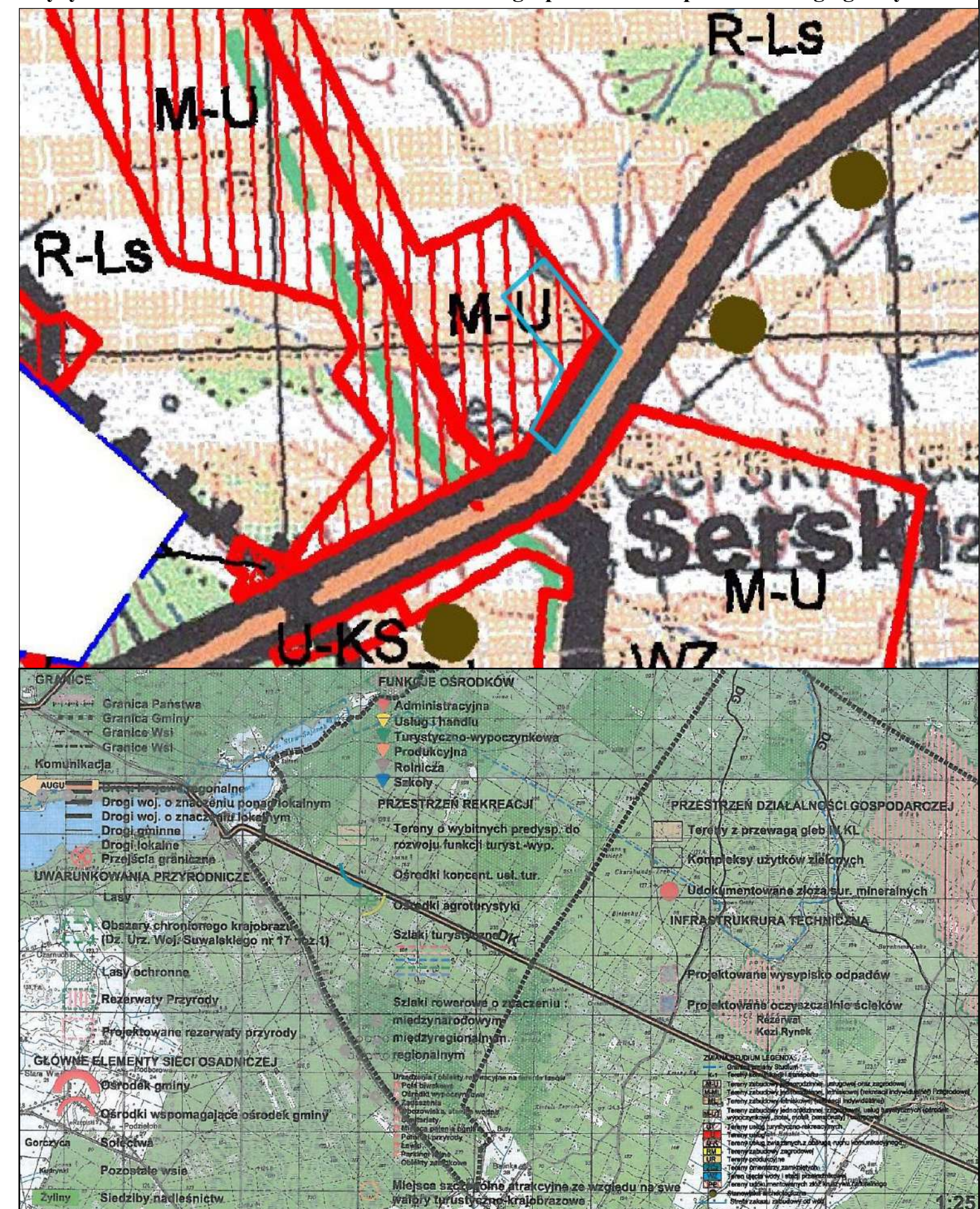
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXIV/200/21
Rady Gminy Plaska
z dnia 16 listopada 2021 r.

Skala 1:1 000

0 50 100 m



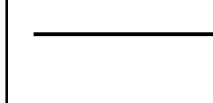
Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Plaska



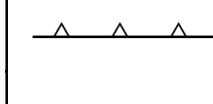
ustalenia planu



granica obszaru objętego planem



linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



nieprzekraczalne linie zabudowy

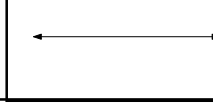
przeznaczenie terenów



1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



1KDW - teren drogi wewnętrznej



zwymiarowane odległości określone w metrach

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/200/21

Rady Gminy Płaska

z dnia 16 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 116/1, 116/2 i 116/3 z obrębu ewid. Serski Las

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 116/1, 116/2 i 116/3 z obrębu ewid. Serski Las został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 15 lipca 2021 r. do 5 sierpnia 2021 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 19 września 2021 r., nie złożono uwag.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/200/21

Rady Gminy Płaska

z dnia 16 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 116/1, 116/2 i 116/3 z obrębu ewid. Serski Las inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 116/1, 116/2 i 116/3 z obrębu ewid. Serski Las nie obejmuje żadnej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/200/21

Rady Gminy Płaska

z dnia 16 listopada 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), przygotowane zostały dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 116/1, 116/2 i 116/3 z obrębu ewid. Serski Las, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 116/1, 116/2 i 116/3 z obrębu ewid. Serski Las (zwany dalej „planem”) został opracowany w związku z Uchwałą nr V/31/15 Rady Gminy Płaska z dnia 16 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 116/3 z obrębu ewid. Serski Las, zmienioną Uchwałą Nr VII/55/15 Rady Gminy Płaska z dnia 28 maja 2015 r.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały nr V/31/15 potrzeba sporządzenia planu była konsekwencją wniosku złożonego przez właściciela nieruchomości, który wyraził 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.

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

Obszar objęty projektem planu położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, uchwalonego uchwałą nr XII/67/04 Rady Gminy Płaska z dnia 8 czerwca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 88 poz. 1312), zmienionego uchwałą Nr XIII/76/04 Rady Gminy Płaska z dnia 23 września 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 151 poz. 199).

W obowiązującym planie obszar planu przeznaczony są pod tereny istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji zabudowy jednorodzinnej oraz tereny istniejących użytków rolnych i leśnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu.

Teren objęty planem obejmuje 3 działki ewidencyjne z obrębu ewid. Serski Las o łącznej powierzchni 2,4 ha. Obszar położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej DK16, niedaleko skrzyżowania drogi krajowej DK16 z drogą gminną 102682B.

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 (92,6% obszaru planu) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmuje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 7,4% obszaru planu zajmuje droga wewnętrzna.

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 zakłócają 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 ważąc potrzeby

interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności, w planie zaakceptowano istniejący stan zagospodarowania terenu.

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. 2021 poz. 247).

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.

W dniach od 15 lipca 2021 r. do 5 sierpnia 2021 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 29 lipca 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 19 września 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. Prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać gmina w związku z uchwaleniem planu miejscowego są:

- a) opłaty planistyczne;
- b) dochody z podatku od nieruchomości; zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu;
- c) inne dochody – m.in. z podatków od działalności gospodarczej, z podatków od czynności cywilnoprawnych 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.