DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 7 maja 2025 r.

Poz. 2237

UCHWAŁA NR XI/103/25
RADY GMINY PŁASKA

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 23 obszarów w miejscowości Płaska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXI/157/17 Rady Gminy Płaska z dnia 12 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 23 obszarów w miejscowości Płaska, zmienioną uchwałą Nr VI/53/19 Rady Gminy Płaska z dnia 31 maja 2019 r., uzupełnioną uchwałą Nr XIV/133/20 Rady Gminy Płaska z dnia 11 września 2020 r. oraz uchwałą Nr XLI/312/23 Rady Gminy Płaska z dnia 29 czerwca 2023 r. uchwala się, 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 23 obszarów w miejscowości Płaska, 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) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Planem obejmuje się dwadzieścia obszarów, na które składają się następujące działki z obrębu ew. Płaska:

1) 1 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 1;

2) 29/4 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 4;

3) 30/1, 30/2, 30/4, 30/5, 30/7, 30/8 i 31 w ich granicach geodezyjnych w obrębie 5;

4) 36 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 6;

5) 38 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 7;

6) 65/9 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 8;

7) 72/2, 72/6, 72/7, 72/8, 72/9, 72/11, 72/12, 72/13 i 72/14 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 9;

8) 77 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 10;

9) 93/1, 93/2, 94/1, 94/2, 94/3 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 11;

10) 86/28, 86/29, 86/30, 88/3, 89/21, 90/3, 90/4, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 115, 116, 154, 155, 156, 162/3, 163, 164/1 w ich granicach geodezyjnych oraz część działek 88/4, 348 w obszarze 12;

11) 118 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 13;

12) 130 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 14;

13) 143/1 i 143/2 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 15;

14) 145 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 16;

15) 152/7 i 152/22 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 17;

16) 168/1 i 168/2 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 18;

17) 177 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 19;

18) 269/3 i 269/4 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 20;

19) 266/7, 266/9, 266/11, 266/12 i 450/2 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 21;

20) 322/11, 322/12, 322/13, 322/14, 323/10, 323/11, 323/14, 323/15, 323/23 i 323/24 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 22.

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 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) zwymiarowane odległości określone w metrach;

5) przeznaczenie terenów, opisane symbolem cyfrowo-literowym.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu oznaczają granice obszarów lub obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

a) granica pasa szerokości 100 m od linii brzegu jezior lub Kanału Augustowskiego;

b) urządzenie wodne.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 3 i 4 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) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków wraz z wszelkimi ich elementami, chyba że przepisy szczegółowe dla terenów stanowią inaczej;

4) obszar planu – działki wymienione w § 2 ust. 1 uchwały;

5) 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;

6) 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;

7) teren – podstawowa jednostka planistyczna; fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

8) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło;

9) 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 warstwicy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyżej 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) 4.MN, 5.MN1, 5.MN2, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 12.MN1, 12.MN2, 12.MN3, 12.MN4, 12.MN5, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN1, 16.MN2, 17.MN, 18.MN1, 18.MN2, 19.MN, 20.MN, 21.MN1, 21.MN2, 22.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 1.UTw, 11.UTw, 12.UTw – tereny usług turystyki wodnej;

3) 20.UT, 21.UT – tereny usług turystyki;

4) 12.RM - teren zabudowy zagrodowej;

5) 12.R, 18.R, 19.R – tereny rolnicze;

6) 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL – lasy;

7) 4.KDL, 5.KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

8) 12.KDD1, 12.KDD2, 12.KDD3, 13.KDD, 14.KDD, 18.KDD, 19.KDD, 22.KDD1, 22.KDD2, 22.KDD3 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

9) 4.KDW, 5.KDW1, 5.KDW2, 5.KDW3, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 16.KDW, 18.KDW, 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW - 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;

4) budowli ochronnych

- z uwzględnieniem pozostałych przepisów niniejszego planu i przepisów odrębnych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu

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

§ 8. 1. Na rysunku planu zostały ustalone 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 linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie linii rozgraniczającej pomiędzy przecięciami z linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych.

3. 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 w granicach zabytkowego Zespołu Kanału Augustowskiego:

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 12).

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami 4.MN, 5.MN1, 5.MN2, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 12.MN1, 12.MN2, 12.MN3, 12.MN4, 12.MN5, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN1, 16.MN2, 17.MN, 18.MN1, 18.MN2, 19.MN, 20.MN, 21.MN1, 21.MN2, 22.M N – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolami 1.UTw, 11.UTw, 12.UTw, 20.UT, 21.UT – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) dla terenu oznaczonego symbolem 12.RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach zabytkowego zespołu wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku – Kanał Augustowski z zespołem budowli i urządzeń.

2. Wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne dotyczące obiektu, 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 zabytkowego zespołu Kanału Augustowskiego, ustala się strefy ochrony konserwatorskie obejmujące cały obszar objęty planem w podziale na:

1) strefę ochrony konserwatorskiej „A” obejmującą tereny oznaczone symbolami 20.MN, 21.MN1, 21.MN2, 22.MN, 1.UTw, 11.UTw, 12.UTw, 20.UT, 21.UT, 22.KDD1, 22.KDD2, 22.KDD3, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW;

2) strefę ochrony konserwatorskiej „B” obejmującą tereny oznaczone symbolami 4.MN, 5.MN1, 5.MN2, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 12.MN1, 12.MN2, 12.MN3, 12.MN4, 12.MN5, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN1, 16.MN2, 17.MN, 18.MN1, 18.MN2, 19.MN, 12.RM, 12.R, 18.R, 19.R, 4.KDL, 5.KDL, 12.KDD1, 12.KDD2, 12.KDD3, 13.KDD, 14.KDD, 18.KDD, 19.KDD, 4.KDW, 5.KDW1, 5.KDW2, 5.KDW3, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 16.KDW, 18.KDW, 19.KDW.

4. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 3 pkt 1 ustala się:

1) zakaz zmiany naturalnej rzeźby terenu poza wyznaczonym obszarem zabudowy;

2) zakaz zmiany linii brzegu: jeziora Orle, jeziora Pobojno, Kanału Augustowskiego;

3) zakaz lokalizacji wszelkich tymczasowych obiektów budowlanych poza wyznaczonym obszarem zabudowy;

4) ochronę istniejącego drzewostanu o pierśnicy powyżej 60 cm, z wyjątkiem klonu jesionolistnego, topoli, dębu czerwonego i robinii akacjowej;

5) nakaz nawiązania do architektury regionalnej poprzez stosowanie tradycyjnych materiałów i technologii, w szczególności drewna, czerwonej cegły, kamienia;

6) zakaz stosowania do wykończenia elewacji oblicówki wykonanej z paneli z tworzyw sztucznych i z metalu;

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 37º i nie większym niż 45º; dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15º dopuszcza się tylko w przypadku parterowych garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie większej niż 5 m^2;

11) 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;

12) 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;

13) nakaz ujednolicenia formy i kolorystyki dachów oraz kolorystyki i wykończenia elewacji wszystkich budynków na działce budowlanej;

14) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne włącznie z poddaszem,

b) dla budynków węzłów sanitarno-higienicznych, wiat, garaży i budynków gospodarczych nie więcej niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

c) dla innych obiektów budowlanych, w tym budynków inwentarskich – 10 m;

15) 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.

5. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 3 pkt 2 obowiązują ustalenia ust. 4 z następującymi zastrzeżeniami:

1) na działkach budowlanych o powierzchni co najmniej 2000 m^2 dopuszcza się:

a) dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 37º - 50º;

b) w przypadku realizacji budynku bez poddasza użytkowego dopuszcza się zmniejszenie nachylenia połaci dachowych, jednak nie mniej niż 27º,

c) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków inwentarskich – 10 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych nie więcej niż 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

2) na działkach budowlanych o powierzchni co najmniej 2000 m^2 zakaz sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) nakaz ochrony i odnawiania zadrzewień śródpolnych.

Rozdział 6.
Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 13. 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 jezior i Kanału Augustowskiego;

2) ustalenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy względem linii brzegu jezior i Kanału Augustowskiego.

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. Na terenie objętym planem znajdują się urządzenia wodne – rowy melioracyjne, oznaczone na rysunku planu, w stosunku do których:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć, które mogą uniemożliwić lub ograniczyć ciągłość przepływu wody, zwłaszcza zabudowy rowu melioracyjnego;

2) dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych, ze zmianą trasy przebiegu rowu, z uwzględnieniem następujących wymagań:

a) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu przez obszar objęty planem;

b) szerokość górnej części koryta rowu nie mniejsza niż 3,0 m;

c) szerokość dna koryta rowu nie mniejsza niż 1,0 m;

d) zagłębienie dna koryta rowu nie mniejsze niż 1,0 m;

e) nowy przebieg rowu melioracyjnego musi być usytuowana poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

3) w celu umożliwienia konserwacji rowów 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

§ 14. 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, niedopuszczalne jest inne użytkowanie tych gruntów niż rolnicze;

2) w przypadku użytków zielonych niewyłączonych z produkcji nakazuje się ich koszenie oraz konserwację rowów melioracyjnych na nich zlokalizowanych;

3) do czasu wyłączenia gruntów leśnych z produkcji, 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.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

§ 16. 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

§ 17. 1. Ustala się układ komunikacyjny obszaru objętego planem, na który składają się drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami 4.KDL, 5.KDL, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 12.KDD1, 12.KDD2, 12.KDD3, 13.KDD, 14.KDD, 18.KDD, 19.KDD, 22.KDD1, 22.KDD2, 22.KDD3 oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 4.KDW, 5.KDW1, 5.KDW2, 5.KDW3, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 16.KDW, 18.KDW, 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW, dla których obowiązują przepisy szczegółowe.

2. Układ komunikacyjny, o którym mowa w ust. 1, zapewnia obsługę terenów objętych planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 1.UTw, 11.UTw, 15.MN i 17.MN, w zakresie połączeń z układem gminnym, a za pośrednictwem układu gminnego z układem ponadlokalnym.

3. Tereny oznaczone symbolami 11.UTw, 15.MN i 17.MN mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych położonych poza obszarem planu.

4. Teren oznaczony symbolem 1.UTw ma zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez ustanowioną służebność drogi koniecznej polegającej na prawie przejścia i przejazdu po działce nr ew. 1175 obr. Mikaszówka położonej poza obszarem planu.

5. Teren oznaczony symbolem 12.MN4 będzie miał zapewnioną obsługę komunikacyjną z dojazdów wydzielonych zgodnie z ustaleniami ust. 6.

6. 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.

§ 18. 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 jeden lokal mieszkalny lub użytkowy;

2) dla zabudowy zagrodowej - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, przy czym za lokal mieszkalny rozumie się także pomieszczenia mieszkalne wyodrębnione w celu świadczenie usług turystycznych przez rolników;

3) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej;

4) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy.

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 parkowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Pod budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 4.KDL, 5.KDL, 12.KDD1, 12.KDD2, 12.KDD3, 13.KDD, 14.KDD, 18.KDD, 19.KDD, 22.KDD1, 22.KDD2, 22.KDD3, 4.KDW, 5.KDW1, 5.KDW2, 5.KDW3, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 16.KDW, 18.KDW, 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW.

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. 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 opadowe 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.

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami 4.MN, 5.MN1, 5.MN2, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 12.MN1, 12.MN2, 12.MN3, 12.MN4, 12.MN5, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN1, 16.MN2, 17.MN, 18.MN1, 18.MN2, 19.MN, 20.MN, 21.MN1, 21.MN2, 22.MN, 1.UTw, 11.UTw, 12.UTw, 20.UT, 21.UT - 15%;

2) dla pozostałych terenów - 0%.

Rozdział 12.
Przepisy szczegółowe

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.MN, 5.MN1, 5.MN2, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 12.MN1, 12.MN2, 12.MN4, 13.MN, 15.MN, 16.MN2, 17.MN, 18.MN1, 18.MN2, 19.MN, 20.MN, 21.MN1, 21.MN2 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) dla terenów: 4.MN, 5.MN1, 5.MN2, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN 10.MN, 12.MN1, 20.MN, 21.MN1, 21.MN2 dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m^2;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania:

a) w odniesieniu do ochrony przyrody zgodnie z § 11, §13, §14,

b) w odniesieniu do krajobrazu kulturowego zgodnie z § 12.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12.MN3, 12.MN5, 14.MN, 16.MN1, 22.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 – 0,15,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,30,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,

e) gabaryty budynków według § 12;

3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1500 m^2;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 12.MN5 nakaz utrzymania w stanie niezmienionym nadbrzeżnej roślinności w strefie szuwaru oraz utrzymanie stosunków wodnych na obecnym poziomie,

b) dla terenów oznaczonych symbolami 12.MN3, 14.MN, 16.MN1 w celu ochrony istniejących na terenach rowów melioracyjnych obowiązują przepisy § 13 ust. 4,

c) w odniesieniu do ochrony przyrody zgodnie z § 11, §13, §14,

d) w odniesieniu do krajobrazu kulturowego zgodnie z § 12.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UTw ustala się:

1) przeznaczenie terenu – związane ze stawami Gorczyckimi usługi służące obsłudze turystów, obejmujące:

a) ogólnodostępne plaże i przystanie wodne wraz z budynkami zlokalizowanymi w obszarze zabudowy służącymi obsłudze turystów tj. stanice wodne, budynki węzłów sanitarno-higienicznych, budynki przebieralni lub deszczochrony,

b) pola namiotowe,

c) urządzenia sportowo-rekreacyjne,

d) urządzenia do gier i zabaw dla dzieci;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,05,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,05,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,

e) gabaryty budynków według § 12;

3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 5000 m^2;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania:

a) w pasie szerokości 100 m od brzegu jeziora zakaz budowy parkingów a miejsca postoju wolno lokalizować wyłącznie w granicach obszaru zabudowy,

b) dopuszcza się w pasie szerokości 100 m od linii brzegu jezior lub Kanału Augustowskiego lokalizowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków pod warunkiem, że te systemy są zlokalizowane w odległości nie mniejszej niż 50 m od linii brzegów,

c) w odniesieniu do ochrony przyrody zgodnie z § 11, §13, §14,

d) w odniesieniu do krajobrazu kulturowego zgodnie z § 12.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11.UTw ustala się:

1) przeznaczenie terenu – związane z jeziorem Pobojno usługi służące obsłudze turystów, obejmujące:

a) plażę, miejsce okazjonalnie wykorzystywane do kąpieli,

b) pola namiotowe,

c) urządzenia sportowo-rekreacyjne,

d) urządzenia do gier i zabaw dla dzieci;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 100 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania:

a) zakaz realizacji budynków i budowli,

b) nakaz utrzymania w stanie niezmienionym nadbrzeżnej roślinności w strefie szuwaru oraz utrzymanie stosunków wodnych na obecnym poziomie,

c) w odniesieniu do ochrony przyrody zgodnie z § 11, §13, §14,

d) w odniesieniu do krajobrazu kulturowego zgodnie z § 12.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12.UTw ustala się:

1) przeznaczenie terenu – związane z jeziorem Pobojno usługi służące obsłudze turystów, obejmujące:

a) ogólnodostępne plaże i przystanie wodne wraz z budynkami zlokalizowanymi w obszarze zabudowy służącymi jako zaplecze infrastrukturalne tj. budynki węzłów sanitarno-higienicznych, budynki przebieralni lub deszczochrony,

b) pola namiotowe,

c) urządzenia sportowo-rekreacyjne,

d) urządzenia do gier i zabaw dla dzieci;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,05,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,05,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,

e) gabaryty budynków według § 12;

3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 2500 m^2;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania:

a) w pasie szerokości 100 m od brzegu jezior zakaz budowy parkingów a miejsca postoju wolno lokalizować wyłącznie w granicach obszaru zabudowy,

b) dopuszcza się w pasie szerokości 100 m od linii brzegu jezior lub Kanału Augustowskiego lokalizowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków pod warunkiem, że te systemy są zlokalizowane w odległości nie mniejszej niż 50 m od linii brzegów,

c) nakaz utrzymania w stanie niezmienionym nadbrzeżnej roślinności w strefie szuwaru oraz utrzymanie stosunków wodnych na obecnym poziomie,

d) w odniesieniu do ochrony przyrody zgodnie z § 11, §13, §14,

e) w odniesieniu do krajobrazu kulturowego zgodnie z § 12.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 20.UT, 21.UT ustala się:

1) przeznaczenie terenu – usługi służące obsłudze turystów (usługi z zakresu: sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne, oraz sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportu i rekreacji) wraz z niezbędnymi budynkami i urządzeniami;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,05,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,05,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,

e) gabaryty budynków według § 12;

3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 2500 m^2;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania:

a) w pasie szerokości 100 m od brzegu jezior zakaz budowy parkingów a miejsca postoju wolno lokalizować wyłącznie w granicach obszaru zabudowy,

b) w odniesieniu do ochrony przyrody zgodnie z § 11, §13, §14,

c) w odniesieniu do krajobrazu kulturowego zgodnie z § 12.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12.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 - 70%,

e) gabaryty budynków według § 12;

3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ze względu na położenie terenu w pasie szerokości 100 m od linii brzegu jeziora Pobojno w granicach obszaru zabudowy dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy wyłącznie o obiekty gospodarcze związane z prowadzoną produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej,

b) dopuszcza się w pasie szerokości 100 m od linii brzegu jezior lub Kanału Augustowskiego lokalizowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków pod warunkiem, że te systemy są zlokalizowane w odległości nie mniejszej niż 50 m od linii brzegów,

c) poza obszarem zabudowy niedopuszczalne jest:

- likwidowanie naturalnych zadrzewień i zakrzaczeń, zwłaszcza wierzb, olszy czarnej,

- likwidowanie ziołorośli związanych z brzegiem jezior,

- urządzanie parkingów i miejsc postojowych,

d) nakaz utrzymania w stanie niezmienionym nadbrzeżnej roślinności w strefie szuwaru z zastrzeżeniem, że zachowuje się istniejące drewniane pomosty i dopuszcza się istnienie jednego drewnianego pomostu na gospodarstwo (działkę siedliskową),

e) utrzymanie stosunków wodnych na obecnym poziomie,

f) w odniesieniu do ochrony przyrody zgodnie z § 11, §13, §14,

g) w odniesieniu do krajobrazu kulturowego zgodnie z § 12.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12.R, 18.R, 19.R ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

2) zakaz zabudowy,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 12.R nakaz utrzymania w stanie niezmienionym nadbrzeżnej roślinności w strefie szuwaru oraz utrzymanie stosunków wodnych na obecnym poziomie,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 12.R w celu ochrony istniejącego na terenie rowu melioracyjnego obowiązują przepisy § 13 ust. 4.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL ustala się:

1) przeznaczenie terenu – las;

2) zasady zagospodarowania - zakaz zabudowy.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.KDL, 5.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) 4.KDL – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

b) 5.KDL – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego).

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12.KDD1, 12.KDD2, 12.KDD3. 13.KDD, 14.KDD, 18.KDD, 19.KDD, 22.KDD1, 22.KDD2, 22.KDD3 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) 12.KDD1 – 3-10 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

b) 12.KDD2 – 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

c) 12.KDD3 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 13.KDD – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

e) 14.KDD – 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

f) 18.KDD - 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

g) 19.KDD - 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

h) 22.KDD1 – 2-5 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

i) 22.KDD2 - 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

j) 22.KDD3 - 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego);

3) z uwzględnieniem przepisów odrębnych i przepisów § 13 ust. 4, nakaz zapewnienia ciągłości przepływu w rowie melioracyjnym krzyżującym się z pasem drogowym drogi oznaczonej symbolem 12.KDD1.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.KDW, 5.KDW1, 5.KDW2, 5.KDW3, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 16.KDW, 18.KDW, 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW 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:

- 4.KDW – zgodnie z rysunkiem planu (plan obejmuje trójkąt widoczności),
- 5.KDW1 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5.KDW2 – zgodnie z rysunkiem planu (plan obejmuje trójkąt widoczności),
- 5.KDW3 - zgodnie z rysunkiem planu (plan obejmuje trójkąt widoczności),
- 6.KDW – 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
- 7.KDW – 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
- 8.KDW – 4-8 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
- 9.KDW – 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10.KDW – 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 12.KDW – 5-9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 13.KDW – 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 14.KDW – 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 16.KDW - 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 18.KDW - 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 19.KDW - 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 20.KDW – 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 21.KDW – 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 22.KDW – 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) z uwzględnieniem przepisów odrębnych i przepisów § 13. ust.4, nakaz zapewnienia ciągłości przepływu w rowie melioracyjnym krzyżującym się z pasami drogowymi dróg oznaczonych symbolami 14.KDW i 16.KDW.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy

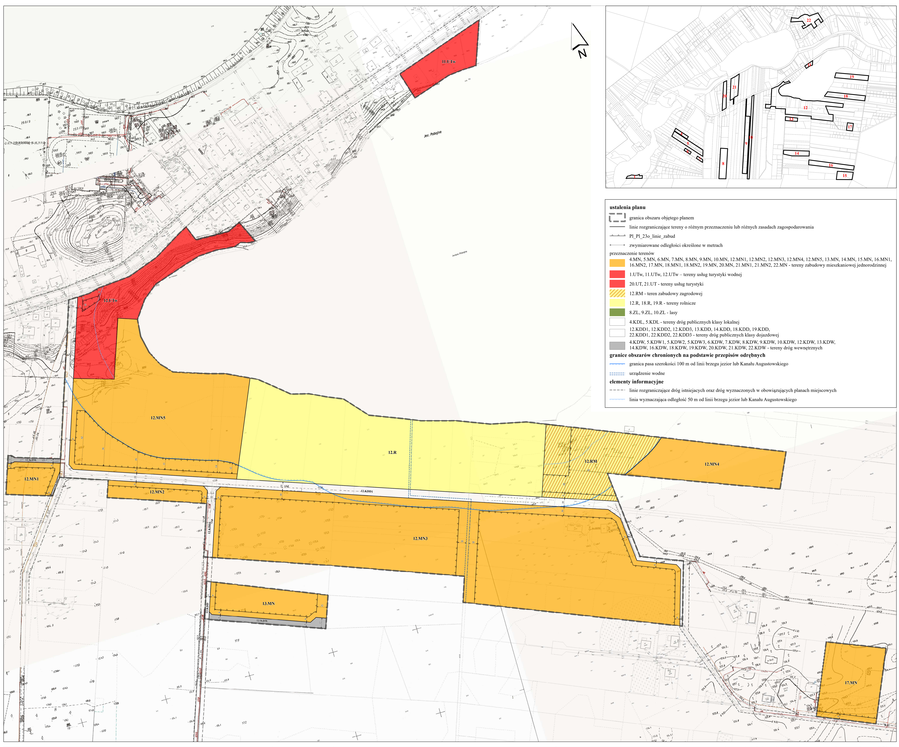
Katarzyna Barbara Tomczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PŁASKA DLA 23 OBSZARÓW W MIEJSCOWOŚCI PŁASKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XI/103/25
Rady Gminy Płaska
z dnia 29 kwietnia 2025 r.

Skala 1:1 000

0 10 20 30 40 50 m


N
11.U, LC
12.MN1
12.MN2
12.R
12.MPW
12.MN4
12.MN3
13.MN
17.MN
ul. Sosnowa
ul. Zielona
ul. Kasztanowa
ul. Jesienna
ul. Leśna
ul. Spacerowa
ul. Kasztanowa
ul. Sosnowa
ul. Zielona
ul. Jesienna
ul. Spacerowa
ul. Leśna

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/103/25

Rady Gminy Płaska

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 23 obszarów w miejscowości Płaska

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Wójta, Rada Gminy Płaska postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, wnoszących uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zał. do Uchwały Nr …		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1.04.2022	*	Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio do północnej krawędzi działki nr 322/11 (granica z dz. nr 212).	322/11	22.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 22.KDW – teren drogi wewnętrznej		x			
2	4.04.2022	*	1) Usunięcie drogi oznaczonej symbolem 22.KDW i określenie dla działki drogi wewnętrznej na zasadach ogólnych z możliwością jej wytyczenia na etapie podziałów geodezyjnych.	323/24	22.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 22.KDW – teren drogi wewnętrznej		x			Uwaga uwzględniona częściowo – na działce zaprojektowany wyłącznie plac do zawracania
			2) Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio do północnej krawędzi działki nr 323/24 (granica z dz. nr 212).				x			
			3) Ustalenie powierzchni nowo wydzielanych działek na poziomie 1450 m2 lub wprowadzenie zapisu ogólnego dla wszystkich oznaczeń zabudowy mieszkalnej, że powierzchnia ostatniej działki				x			

			tzn. „wynikowej” może być pomniejszona o 10%.							
3	11.04.2022	*	Przesuniecie planowanej drogi oznaczonej symbolem 19.KDW do granicy z działką nr 178	177	19.MN1, 19.MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 19.R – teren rolniczy 19.KDW - teren drogi wewnętrznej		x			
4	13.09.2022	*	Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z propozycją załączoną do uwagi.	323/10	22.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 22.KDW – teren drogi wewnętrznej		x			
5	30.04.2024	Stowarzyszenie „WODA LAS”	Dopuszczenie zabudowy usługowej na działkach.	94/1, 94/2, 94/3, 93/1, 93/2	11.UTw – teren usług turystyki wodnej		x			

* - W związku z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/103/25

Rady Gminy Płaska

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 23 obszarów w miejscowości Płaska 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 2024 r. poz. 1130 z późn. 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 23 obszarów w miejscowości Płaska 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. 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 Prawo ochrony środowiska, 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 o finansach publicznych przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala 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 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI/103/25

Rady Gminy Płaska

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 23 obszarów w miejscowości Płaska (zwany dalej „planem") został przygotowany w oparciu o Uchwałę Nr XX/157/17 Rady Gminy Płaska z dnia 12 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 23 obszarów w miejscowości Płaska, zmienioną uchwałą Nr VI/53/19 Rady Gminy Płaska z dnia 31 maja 2019 r. Zmiana Uchwały dotyczyła zmiany granicy obszary nr 22 objętego planem. Dodatkowo Uchwała Nr XX/157/17 uzupełniona została Uchwałą Nr XIV/133/20 Rady Gminy Płaska z dnia 11 września 2020 r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 23 obszarów w miejscowości Płaska dla obszarów nr 2 i 3 oraz Uchwałą Nr XLI/312/23 Rady Gminy Płaska z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 23 obszarów w miejscowości Płaska dla działek o nr ewid. 162/9, 162/10, 162/11, 162/12, 330/2, 334/2, 338, 339, 340 i 342 z obrębu ewid. Płaska. Odstąpienie od sporządzenia planu dla obszarów nr 2 i 3 było konsekwencją braku możliwości zmiany obowiązującego przeznaczenia terenów. Natomiast odstąpienie od sporządzenia planu dla wskazanych działek wynikało ze sprzeciwu właścicieli wobec wyznaczenia na tych działkach dróg wewnętrznych oraz drogi publicznej klasy dojazdowej.

Potrzeba sporządzenia planu jest konsekwencją wniosków złożonych przez właścicieli nieruchomości, wynikających z chęci wykorzystania rezerw terenowych pod rozwój strefy zabudowy mieszkaniowej przewidzianych w Studium.

W dniu 30 grudnia 2024 r. Rada Gminy Płaska podjęła uchwałę nr VIII/56/2024 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 23 obszarów w miejscowości Płaska. W rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 27 lutego 2025 r. Wojewoda Podlaski stwierdził nieważność przedmiotowej uchwały.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *jeżeli rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody, stwierdzające nieważność uchwały w sprawie studium lub planu miejscowego, stanie się prawomocne z powodu niezłożenia przez gminę, w przewidzianym terminie, skargi do sądu administracyjnego lub jeżeli skarga zostanie przez sąd odrzucona albo oddalona, czynności, o których mowa w art. 11 i 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu studium lub planu z przepisami prawnymi*.

Po dokonaniu zmian w projekcie planu Wójt Gminy Płaska ponowił procedurę planistyczną w zakresie niezbędnym do doprowadzenia planu do zgodności z przepisami prawa – zaopiniował oraz uzgodnił projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Białymstoku Wydział Spraw Terenowych I w Suwałkach.

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 położony jest w granicach wyznaczonego układu: „Miejscowości gminnej Płaska i wsi Gorczyca". Rozwój obszaru ma podążać w następujących kierunkach: „wyznaczenie nowych terenów pod budownictwo jednorodzinne, letniskowe, zagrodowe z funkcją turystyczną, zagrodową, usługi i rzemiosło, usługi turystyczne wraz z urządzonymi plażami, ścieżkę rowerowo-narciarską - na ogólnie przyjętych zasadach ekorozwoju. [...] szczególny nacisk należałoby położyć na rozwój agroturystyki, która mogłaby przyczynić się do aktywizacji gospodarczej zarówno całej gminy, jak i miejscowości gminnej [Płaski], nie zagrażając równocześnie bezcennym walorom środowiska przyrodniczego. Powinna powstać również odpowiednia baza turystyczna z miejscami noclegowymi, gastronomiczna, handlowa oraz odpowiednio wyposażone w infrastrukturę techniczną i towarzyszącą plaże i kąpieliska itp.". Dla miejscowości Płaska i Gorczyca Studium przewiduje zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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. oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska uchwalona uchwałą nr XXI155/09 Rady Gminy Płaska z dnia 30 czerwca 2009 r. Obszar objęty planem przeznaczony jest pod:

-teren projektowanego pola namiotowego i plaży urządzonej o charakterze ogólnodostępnym uzupełnianym terenami zieleni urządzonej, obiektami małej architektury i węzłem sanitarno - higienicznym dla potrzeb użytkowników terenu. Dopuszcza się budowę ogólnodostępnego pomostu z kąpieliskiem (obszar 1);

-teren projektowanych usług turystycznych z możliwością realizacji obiektów kubaturowych trwałych (obszar 15);

-tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i usług, z dopuszczeniem realizacji zabudowy jednorodzinnej i letniskowej (obszar 5, 9, 10);

-tereny istniejących siedlisk rolniczych (obszar 12);

-teren istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji zabudowy letniskowej (obszar 16);

-tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej z możliwością uzupełnienia budownictwa letniskowego i jednorodzinnego (obszar 18);

-tereny istniejącej zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej, letniskowej i usługowej z dopuszczeniem uzupełnienia budownictwem jednorodzinnym i letniskowym (obszar 20, 21, 22)

-tereny projektowanej zabudowy letniskowej i jednorodzinnej (obszar 12);

-tereny z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej i przeznaczeniem uzupełniającym zabudową jednorodzinną (obszar 4, 12, 20);

-tereny istniejących użytków rolnych i leśnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu z zakazem budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych (obszar 5, 6, 7, 8, 9, 10);

-tereny istniejących użytków rolnych i leśnych częściowo położony w strefie ochronnej jeziora wciągu Kanału Augustowskiego do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu z zakazem budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych (obszar 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22);

-istniejące lasy i zakrzaczenia śródpolne do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu (obszar 8, 9, 10, 14, 16);

-tereny z podstawowym przeznaczeniem pod ulice dojazdowe wewnętrzne o szerokości – 8 m, zakończone placem do zawracania (obszar 4, 12, 20).

Mając na uwadze powyższe, niezwykle ważnym aspektem było wkomponowanie projektowanego układu komunikacyjnego obszaru objętego planem w istniejący już układ dróg publicznych i wewnętrznych, a także kontynuowanie dróg wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych. Z tego właśnie powodu:

-w obszarach nr 4 i 5 przewidziano poszerzenie istniejącej drogi powiatowej (droga publiczna klasy lokalnej), by jej pas drogowy osiągnął szerokość 15 m;

-w obszarach nr 6 i 7 przewidziano poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej, by jej pas drogowy osiągnął szerokość 7 m;

-w obszarach nr 12, 13, 18, 19 i 22 przewidziano poszerzenie istniejących dróg gminnych (drogi publiczne klasy dojazdowej), by ich pasy drogowe osiągnęły szerokość 10 m.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska z 2004 r.:

-działki nr ew. 347/7 i 418 obr. Płaska stanowiące drogę wojewódzką nr 837, przylegającą od północy do obszaru nr 11, przeznaczone są pod ulicę w ciągu drogi powiatowej, oznaczoną symbolem 03KP6;

-działka nr ew. 36/1 obr. Płaska stanowiąca drogę gminną nr 102724B, przylegająca od wschodu do obszaru nr 15, przeznaczona jest pod ulicę dojazdową w ciągu drogi gminnej, oznaczoną symbolem 05D;

-działka nr ew. 349 obr. Płaska stanowiąca drogę gminną nr 102686B, przylegająca od południa do obszaru nr 17, przeznaczona jest pod ulicę dojazdową w ciągu drogi gminnej, oznaczoną symbolem 06D.

W związku z powyższym w planie w granicach obszarów nr 11, 15 i 17 nie zostały wyznaczone tereny komunikacji, bowiem tereny oznaczone symbolami 11.UTw, 15.MN oraz 17.MN mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejących dróg położonych poza obszarem planu.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Augustowie I Wydział Cywilny z dnia 27 marca 2018 r. (sygn. akt I Ns 112/17) na rzecz właścicieli działki nr ew. 1 obr. Płaska ustanowiono służebność drogi koniecznej

polegającej na prawie przejścia i przejazdu po działce nr ew. 1/4 (aktualny nr ew. 1175) obr. Mikaszówka według wariantu 1 opinii biegłego sądowego Jana Kiełczewskiego (załącznik nr 4 do niniejszego pisma). Przebieg ustanowionej sądownie służebności drogi koniecznej został oznaczony na rysunku planu w ramach oznaczeń informacyjnych.

W związku z powyższym w planie w graniach obszaru nr 1 nie został wyznaczony teren komunikacji, bowiem teren oznaczony symbolem 1.UTw ma zapewnioną obsługę komunikacyjną i dostęp do drogi publicznej (drogi powiatowej nr 1242B) poprzez służebność drogi koniecznej po działce sąsiadującej z obszarem planu.

Natomiast działki nr ew. 162/3 i 164/1 obr. Płaska, przeznaczone w planie pod:

-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 12.MN3 i 12.MN4,

-teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 12.RM,

-teren rolniczy oznaczony symbolem 12.R,

stanowią własność jednego właściciela. Przez działkę nr ew. 162/3 przebiega droga gminna nr 102686B, dla której konieczne jest wydzielenie działki drogowej, co będzie możliwe po wejściu w życie niniejszego planu. Na działkach istnieje gospodarstwo agroturystyczne, w ramach którego powstały zabudowania w centralnej części działki nr ew. 164/1 z urządzonym dojazdem przez działkę nr ew. 162/3 do drogi gminnej nr 102686B. Południowa część działki nr ew. 162/3 (poniżej drogi gminnej nr 102686B) została zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.

W toku prac nad projektem planu właściciel wymienionych działek poprosił o wydzielenie wschodniej części działki nr ew. 164/1, położonej poza pasem szerokości 100 m od linii brzegu jeziora Pobojno, pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tak by w przyszłości możliwe było wydzielenie działek budowlanych pod realizację domów jednorodzinnych dla jego dzieci.

Wraz z realizacją ustaleń niniejszego planu i podziałem wskazanych działek na działki budowlane, w ramach terenu oznaczonego symbolem 12.MN4, konieczne będzie wydzielenie dojazdu na warunkach określonych w § 17 ust. 6. Tym samym na podstawie ustaleń niniejszego planu będzie zapewniona obsługa komunikacyjna i dostęp do drogi publicznej (drogi gminnej nr 102686B).

Teren objęty planem obejmuje 20 obszarów o łącznej powierzchni ok. 46,4 ha. Obszary położone są w różnych częściach miejscowości Płaska.

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 (30,48 ha – 65,63% obszaru planu) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny zabudowy usług turystyki oraz usług turystyki wodnej zajmują 3,11 ha (6,70% obszaru planu). Tereny zabudowy zagrodowej zajmują 1,78% powierzchni obszaru planu (0,83 ha). Niemały udział w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zajmuje układ komunikacyjny – 7,95% (3,69 ha). Tereny użytków rolnych zajmują 10,12% powierzchni obszaru planu. Nieznacznie mniejszy udział powierzchniowy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej (7,82%) 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”.

Obszar planu położony jest w granicach zabytkowego zespołu wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku – Kanał Augustowski z zespołem budowli i urządzeń.

Dodatkowo w granicach obszaru planu (obszary nr 12, 14 i 16) oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie (obszar nr 22) znajdują się urządzenia wodne – rowy melioracyjne.

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.

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 ważąc 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.

Ze względu na położenie obszaru planu w granicach trzech form ochrony przyrody, aspekty środowiskowe (ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu) zostały uwzględnione w ustalonym planem przeznaczeniu terenów, lokalizacji nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz we wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Zgodnie z przepisami uchwały Nr XII/89/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”, zmienionej uchwałą Nr L/467/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. oraz uchwałą Nr LI/468/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 10 września 2018 r., 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 jezior i Kanału Augustowskiego;

2) ustalenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy względem linii brzegu jezior i Kanału Augustowskiego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę (tereny 12.MN3, 12.MN5, 20.UT, 21.UT);

3) brak zmiany przeznaczenia terenów użytków rolnych (tereny 12.R, 18.R, 19.R).

Mając na względzie określone w § 4 ust. 3 wspomnianej uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego odstępstwa od zakazu budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, w planie:

1) przeznaczono pod teren zabudowy zagrodowej istniejące siedlisko rolnicze (teren 12.RM) dopuszczając uzupełnienie istniejącej zabudowy wyłącznie o obiekty do prowadzenia gospodarstwa rolnego, a linie zabudowy wyznaczono uwzględniając istniejącą zabudowę, tak by nie została przekroczona dotychczasowa linia zabudowy od brzegów wód;

2) przeznaczono pod tereny usług turystyki wodnej działki zlokalizowane wzdłuż linii brzegowej jezior lub Kanału Augustowskiego (teren 1.UTw, 11.UTw, 12.UTw), gdzie możliwa będzie realizacja ogólnodostępnych kąpielisk, plaż i przystani wodnych. Na terenach 1.UTw i 12.UTw możliwa będzie realizacja budynków służących obsłudze turystów tj. stanic wodnych, budynków węzłów sanitarno-higienicznych, budynków przebieralni lub deszczochronów;

3) dla terenów 1.UTw, 12.UTw i 12.RM dopuszczono lokalizowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków w pasie szerokości 100 m od linii brzegu jezior lub Kanału Augustowskiego pod warunkiem, że te systemy będą zlokalizowane w odległości nie mniejszej niż 50 m od linii brzegów.

Ze względu na położenie obszaru planu w graniach zabytkowego zespołu Kanału Augustowskiego, ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy (gabaryty oraz forma architektoniczna budynków) oraz zagospodarowania terenów podporządkowane zostały aspektom ochrony dziedzictwa kulturowego.

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,

-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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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 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,

-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. 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.). 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.

Po podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w dniu 28 lutego 2018 r. w „Głosie Płaskiej”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Płaska ukazało się obwieszczenie informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym w obwieszczeniu terminie, czyli do dnia 22 marca 2018 r., nie wpłynął żaden wniosek.

Pismem z dnia 16 stycznia 2018 r. Wójt Gminy Płaska zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Wójta odpowiedziało sześć organów, z czego trzy zgłosiły swoje wnioski.

Pismem z dnia 16 stycznia 2018 r. Wójt wystąpił z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

W dniu 31 marca 2019 r. Rada Gminy Płaska podjęła uchwałę Nr VI/53/19 w sprawie zmiany Uchwały Nr XXI/157/17 Rady Gminy Płaska z dnia 12 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 23 obszarów w miejscowości Płaska, którą zmieniono granice obszaru nr 22.

W dniu 11 września 2020 r. Rada Gminy Płaska podjęła uchwałę Nr XIV/133/20 w sprawie odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 23 obszarów w miejscowości Płaska dla obszarów nr 2 i 3, dla których nie ma możliwości zmiany obowiązującego przeznaczenia z uwagi na położenie w strefie ochronnej jeziora Gorczyckiego.

W dniu 21 grudnia 2020 r. w „Głosie Płaskiej”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Płaska ukazało się obwieszczenie informujące o podjęciu uchwały Nr VI/53/19 oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym w obwieszczeniu terminie, czyli do 11 stycznia 2021 r., nie wpłynął żaden wniosek.

Pismem z dnia 3 grudnia 2020 r. Wójt Gminy Płaska zawiadomił o podjęciu uchwały Nr VI/53/19 odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Wójta odpowiedziało pięć organów, z czego dwa zgłosiły swoje wnioski.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii.

W wymaganym terminie na wystąpienie Wójta Gminy dwa organy uzgodniły projekt planu przesyłając odpowiedzi na piśmie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska odmówił uzgodnienia przedstawiając jednocześnie warunki na jakich uzgodnienie może nastąpić. Pozostałe organy nie odpowiedziały, a tym samym udzieliły tzw. milczącego uzgodnienia.

Dwa organy zaopiniowały projekt planu bez uwag. Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska poinformował o braku podstaw do wydania opinii. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska negatywnie zaopiniował projekt planu. Pozostałe organy nie odpowiedziały.

Po wprowadzeniu do projektu planu zmian wynikających z postanowienia oraz opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Wójt Gminy Płaska przesłał projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z prośbą o zaopiniowanie i uzgodnienie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska ponownie odmówił uzgodnienia przedstawiając jednocześnie warunki na jakich uzgodnienie może nastąpić oraz negatywnie zaopiniował projekt planu.

Po wprowadzeniu do projektu planu kolejnych zmian wynikających z postanowienia oraz opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Wójt Gminy Płaska przesłał projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z prośbą o zaopiniowanie i uzgodnienie.

W odpowiedzi na wystąpienie Wójta Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowił uzgodnić projekt planu oraz pozytywnie ten projekt zaopiniował.

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. W dniu 13 kwietnia 2021 r. Marszałek Województwa Podlaskiego wydał stosowną zgodę.

Obwieszczeniem z dnia 3 marca 2022 r. Wójt Gminy Płaska zawiadomił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu został wyłożony w dniach od 10 marca 2022 r. do 31 marca 2022 r. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 16 marca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad

rozwiązaniami przyjętymi w planie. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 14 kwietnia 2022 r., wpłynęło 9 uwag (w ramach 5 pism).

Zarządzeniem nr 294/2022 z dnia 5 maja 2022 r. Wójt Gminy rozpatrzył złożone uwagi. W ramach rozpatrzenia Wójt postanowił uwzględnić 4 uwagi (w tym jedną częściowo), a 5 uwag nie uwzględnić.

Z uwagi na wprowadzone w wyniku uwzględnienia uwag zmiany Wójt Gminy wystąpił do Regionalnego Dyrektora ochrony Środowiska o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Organ pozytywnie zaopiniował i uzgodnił projekt planu.

W dniu 18 sierpnia 2022 r. Wójt zawiadomił o powtórnym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu został wyłożony w dniach od 25 sierpnia 2022 r. do 15 września 2022 r. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 6 września 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 29 września 2022 r., wpłynęły 2 uwagi (w ramach 2 pism).

Zarządzeniem nr 328/2022 z dnia 19 października 2022 r. Wójt Gminy rozpatrzył złożone uwagi. W ramach rozpatrzenia Wójt postanowił 1 uwagę uwzględnić, a 1 uwagi nie uwzględnić.

Z uwagi na wprowadzone w wyniku uwzględnienia uwag zmiany Wójt Gminy wystąpił do Regionalnego Dyrektora ochrony Środowiska o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu.

W odpowiedzi na wystąpienie Wójta Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska negatywnie zaopiniował projekt planu oraz odmówił uzgodnienia przedstawiając jednocześnie warunki na jakich uzgodnienie może nastąpić.

Po wprowadzeniu do projektu planu zmian wynikających z postanowienia oraz opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Wójt Gminy Płaska przesłał projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z prośbą o zaopiniowanie i uzgodnienie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowił uzgodnić projekt planu oraz pozytywnie ten projekt zaopiniował.

W dniu 18 marca 2024 r. Wójt Gminy Płaska zawiadomił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 23 obszarów w miejscowości Płaska. Projekt planu wraz z prognozą został wyłożony w terminie od 28 marca 2024 r. do dnia 18 kwietnia 2024 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 6 maja 2024 r.

W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 2 kwietnia 2024 r., zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zebranych poinformowano, iż przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w ramach której można składać wnioski i uwagi.

W wyznaczonym terminie do projektu planu wpłynęło 2 uwagi (w ramach 2 pism). Zarządzeniem nr 56/2024 z dnia 15 listopada 2024 r. Wójt Gminy rozpatrzył złożone uwagi. W ramach rozpatrzenia Wójt postanowił 1 uwagę uwzględnić, a 1 uwagi nie uwzględnić.

W wyniku zmian wprowadzonych do projektu planu po trzech wyłożeniach do wglądu publicznego oraz w związku ze zmianą granicy opracowania projektu planu wynikającą z uchwały Nr XLI/312/23 Rady Gminy Płaska z dnia 29 czerwca 2023 r., ostatecznie:

1) uwzględnione zostały uwagi dotyczące:

a) usunięcia drogi oznaczonej symbolem 22.KDW i określenie dla działki nr 322/11 drogi wewnętrznej na zasadach ogólnych z możliwością jej wytyczenia na etapie podziałów geodezyjnych,

b) usunięcia nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu od strony terenów leśnych znajdujących się na działce nr 176,

c) przeniesienia planowanej drogi 15.KDW poza granice działki 143/1, na południe na działkę 143/2,

d) przeniesienia planowanej drogi wewnętrznej na lewą stronę działki (wzdłuż działki nr 30) i zmiana jej szerokości na 4 m;

2) częściowo uwzględniona została uwaga dotycząca usunięcia drogi oznaczonej symbolem 22.KDW i określenie dla działki drogi wewnętrznej na zasadach ogólnych z możliwością jej wytyczenia na etapie podziałów geodezyjnych – na działce zaprojektowano wyłącznie plac do zawracania kończący drogę oznaczoną symbolem 22.KDW;

3) nieuwzględnione zostały uwagi dotyczące:

a) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio do północnej krawędzi działki nr 322/11 (granica z dz. nr 212),

b) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio do północnej krawędzi działki nr 323/24 (granica z dz. nr 212),

c) ustalenia powierzchni nowo wydzielanych działek na poziomie 1450 m^2 lub wprowadzenie zapisu ogólnego dla wszystkich oznaczeń zabudowy mieszkalnej, że powierzchnia ostatniej działki tzn. „wynikowej" może być pomniejszona o 10%,

d) przesunięcia planowanej drogi oznaczonej symbolem 19.KDW do granicy z działką nr 178,

e) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 323/10 zgodnie z propozycją załączoną do uwagi,

f) dopuszczenia zabudowy usługowej na działkach nr 94/1, 94/2, 94/3, 93/1, 93/2.

Uwagi dotyczące przesunięcia w kierunku północnym nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na działkach nr 322/11, 323/10 i 323/24 nie mogła być uwzględniona z uwagi na fakt, iż północną granicę obszaru 22 stanowi zabagniona dolinka rowu melioracyjnego zwanego Orłowianką. Dolina ta stanowi obniżenie rynnowe, do którego spływają wody deszczowe i roztopowe z obszaru 22. Konieczna jest więc ochrona dolinki w celu zapewnienia odpowiedniej retencji i przeciwdziałaniu zalewania nieruchomości wodami gruntowi. Dodatkowo warunki gruntowo-wodne panujące w rejonie dolinki są bardzo niekorzystne dla realizacji zabudowy. Z uwagi na powyższe linia zabudowy została wyznaczona wzdłuż górnej krawędzi dolinki.

Uwaga dotycząca obniżenia wskaźnika minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej do poziomu 1450 m^2 nie została uwzględniona ponieważ z uwagi na warunki gruntowo-wodne oraz szczególne walory krajobrazowe dla niektórych terenów, w tym terenu 22.MN, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej została ustalona na poziomie 1500 m^2. Propozycja wprowadzenia zapisu o możliwości pomniejszenia ostatniej działki tzw. „wynikowej" o 10% jest niezgodna z przepisami, a co za tym idzie nie mogła być uwzględniona.

Uwaga dotycząca przesunięcia planowanej drogi oznaczonej symbolem 19.KDW do północnej granicy działki nie została uwzględniona ponieważ blisko dwie trzecie północnej części działki położone są w granicach pasa terenu 100 m od linii brzegu jeziora Pobojno, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych. Zaprojektowanie drogi wewnętrznej wzdłuż północnej granicy działki uniemożliwiłoby obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę zlokalizowanych w południowej części działki.

Uwaga dotycząca dopuszczenia zabudowy usługowej na działkach nr 94/1, 94/2, 94/3, 93/1, 93/2 nie została uwzględniona z uwagi na położenie działek w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Pobojno gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnionych uwag, projekt planu został przedstawiony Radzie Gminy Płaska. Uchwałą nr VIII/56/2024 z dnia 30 grudnia 2024 r. Rada Gminy uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 23 obszarów w miejscowości Płaska.

Wojewoda Podlaski w dniu 27 lutego 2025 r. wydał rozstrzygnięcie nadzorcze, którym stwierdził nieważność tejże uchwały.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po dokonaniu zmian w projekcie planu Wójt Gminy Płaska ponowił procedurę planistyczną w zakresie niezbędnym do doprowadzenia planu do zgodności z przepisami prawa – zaopiniował oraz uzgodnił projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Białymstoku Wydział Spraw Terenowych I w Suwałkach.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 23 obszarów w miejscowości Płaska, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej (załącznik nr 4) do niniejszej uchwały.