# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 7 stycznia 2026 r.

Poz. 84

**UCHWAŁA NR XV/147/25**
**RADY GMINY PŁASKA**

z dnia 30 grudnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 15 obszarów w miejscowości Gorczyca**

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 2025 r. poz. 1153) 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 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXI/187/21 Rady Gminy Płaska z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 14 obszarów w miejscowości Gorczyca, zmienioną uchwałą Nr XXXIII/252/22 Rady Gminy Płaska z dnia 27 października 2022 r. oraz uzupełnioną uchwałą Nr XIII/120/25 Rady Gminy Płaska z dnia 17 września 2025 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 15 obszarów w miejscowości Gorczyca, 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) danych przestrzennych, zapisanych w formie elektronicznej, stanowiących załącznik nr 4.

**§ 2.** 1. Planem obejmuje się piętnaście obszarów, na które składają się następujące działki z obrębu ew. Gorczyca:

1) 1/39 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 1;

2) 1/37, 1/44, 1/45, 1/46, 1/48, 1/52 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 2;

3) 19/2, 56/2, 57/2, 58/2, 59/2 w ich granicach geodezyjnych oraz część działek 200/4 i 202/2 w obszarze 3;

4) 67, 68, 194/1, 234 w ich granicach geodezyjnych oraz część działki 204/2 w obszarze 4;

5) 76, 77/2, 77/3, 77/4, 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 78, 79/2, 79/3, 79/4, 80/24, 80/25, 80/27, 80/28, 183/1, 183/3, 183/4, 183/5, 183/6, 183/7, 183/8, 184/1, 184/2, 185/1, 185/2 w ich granicach geodezyjnych oraz część działki 204/2 w obszarze 5;

6) 173/4 w jej granicach geodezyjnych oraz część działki 204/2 w obszarze 6;

7) 171/11, 171/12, 172/6, 172/17 w ich granicach geodezyjnych oraz część działek 172/14 i 204/2 w obszarze 7;

8) 170/13 w jej granicach geodezyjnych oraz część działek 170/9, 170/16 w obszarze 8;

9) 164/3, 164/12, 164/13, 164/17, 164/18, 164/19, 165/3, 165/5, 166/1, 166/3, 166/5, 166/6, 231/3, 235/3, 235/4, 235/5 w ich granicach geodezyjnych oraz część działki 204/2 w obszarze 9;

10) 149/9 i 224 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 10;

11) 104, 106/3, 106/4, 106/5, 133/1, 133/2, 134/1, 135/1, 136/1, 137/1, 227, 228, 238/2, 238/3, 238/4, 238/5, 238/6, 238/7, 238/8, 238/9, 238/10, 238/11, 238/12, 238/13, 238/14 w ich granicach geodezyjnych oraz część działki 204/2 w obszarze 11;

12) 114/4, 232/1, 232/2, 232/6 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 12;

13) 117/9, 118/8, 118/23, 118/31, 118/32, 118/33, 118/34, 118/35, 118/36, 118/37 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 13;

14) 120/1, 120/3, 120/4 w ich granicach geodezyjnych oraz część działki 204/2 w obszarze 14;

15) 63/2 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 15.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

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

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

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zwymiarowane odległości określone w metrach;

5) przeznaczenie terenów, opisane symbolem cyfrowo-literowym.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu oznaczające obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych:

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

2) urządzenie wodne.

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

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

**§ 4.** 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;

2) istniejący stan (w odniesieniu do wszystkich elementów zagospodarowania terenu obszaru planu) - stan podczas sporządzania i w dniu uchwalenia niniejszego planu;

3) 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) pierśnica – średnicę pnia drzewa mierzoną na wysokości 1,3 m od poziomu terenu;

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.

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) 2.MN, 3MN1, 3.MN2, 4.MN1, 4.MN2, 5.MN1, 5.MN2, 5.MN3, 5.MN4, 5.MN5, 5.MN6, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 9.MN4, 10.MN, 11.MN1, 11.MN2, 12.MN1, 12.MN2, 13.MN1, 13.MN2, 13.MN3, 13.MN4, 14.MN, 15.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 1.UTw – teren usług turystyki wodnej;

3) 11.RM, 13.RM - tereny zabudowy zagrodowej;

4) 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 9.R, 12.R1, 12.R2, 13.R – tereny rolnicze;

5) 2.ZL, 5.ZL, 12.ZL1, 12.ZL2, 13.ZL – lasy;

6) 5.WS – teren wód powierzchniowych;

7) 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ, 6.KDZ, 7.KDZ, 9.KDZ, 11.KDZ, 14.KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

8) 4.KDD, 5.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 15.KDD1, 15.KDD2, 15.KDD3 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

9) 2.KDW, 3.KDW, 5.KDW1, 5.KDW2, 5.KDW3, 5.KDW4, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW1, 9.KDW2, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW1, 12.KDW2, 13.KDW1, 13.KDW2 - 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) budowli ochronnych;

4) zieleni towarzyszącej

- z uwzględnieniem pozostałych przepisów niniejszego planu i przepisów odrębnych.

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

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

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

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy linia zabudowy dochodzi do granicy obszaru objętego planem lub strefy 12 m od granicy lasu, to na fragmencie granicy obszaru objętego planem lub strefy 12 m od granicy lasu do kolejnego przecięcia z linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych.

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

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

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

2) w przypadku gdy przynajmniej 40% powierzchni parteru istniejącego budynku znajduje się w wyznaczonym planem obszarze zabudowy – dopuszcza się nadbudowę całego budynku oraz rozbudowę w granicach wyznaczonego planem obszaru zabudowy o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają.

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

1) forma architektoniczna i kolorystyka obiektów budowlanych podporządkowana jest celom ochrony zabytku i jest określona w rozdziale 5;

2) kształtowanie krajobrazu kulturowego podporządkowane jest ochronie krajobrazu kulturowego zabytku, co uwzględnia ustalone planem przeznaczenie terenów oraz ustalone planem zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (rozdział 4), zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (rozdział 5), a w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu i gabarytów budynku - ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów (rozdział 12).

## Rozdział 4.
## Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

**§ 10.** Ze względu na położenie całego obszaru planu w granicach form ochrony przyrody wymienionych w §14, ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu została uwzględniona w: ustalonym planem przeznaczeniu terenów, lokalizacji nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz we wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów (rozdział 11).

**§ 11.** 1. Zakazuje się realizacji:

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z 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 2.MN, 3MN1, 3.MN2, 4.MN1, 4.MN2, 5.MN1, 5.MN2, 5.MN3, 5.MN4, 5.MN5, 5.MN6, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 9.MN4, 10.MN, 11.MN1, 11.MN2, 12.MN1, 12.MN2, 13.MN1, 13.MN2, 13.MN3, 13.MN4, 14.MN, 15.MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolami 1.UTw, 4.UTw – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) dla terenów oznaczonych symbolami 11.RM, 13.RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

## Rozdział 5.
## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

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

3. W celu ochrony krajobrazu kulturowego Kanału Augustowskiego, ustala się strefy ochrony konserwatorskie obejmujące cały obszar objęty planem w podziale na:

1) strefę ochrony konserwatorskiej „A” obejmującą tereny oznaczone symbolami 2.MN, 3.MN2, 4.MN2, 5.MN4, 5.MN5, 5.MN6, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 9.MN4, 10.MN, 11.MN2, 1.UTw, 11.RM, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 9.R, 2.ZL, 5.ZL, 5.WS, 10.KDD, 11.KDD, 2.KDW, 3.KDW, 5.KDW3, 5.KDW4, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW1, 9.KDW2, 10.KDW, 11.KDW;

2) strefę ochrony konserwatorskiej „B” obejmującą tereny oznaczone symbolami 3MN1, 4.MN1, 5.MN1, 5.MN2, 5.MN3, 11.MN1, 12.MN1, 12.MN2, 13.MN1, 13.MN2, 13.MN3, 13.MN4, 14.MN, 15.MN, 13.RM, 12.R1, 12.R2, 13.R, 12.ZL1, 12.ZL2, 13.ZL, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ, 6.KDZ, 7.KDZ, 9.KDZ, 11.KDZ, 14.KDZ, 4.KDD, 5.KDD, 11.KDD, 15.KDD1, 15.KDD2, 15.KDD3, 5.KDW1, 5.KDW2, 12.KDW1, 12.KDW2, 13.KDW1, 13.KDW2.

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, stawów Gorczyckich, Kanału Augustowskiego;

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

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

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

6) w przypadku barwienia oblicówki drewnianej nakaz stosowana koloru brązowego lub koloru czerwono-brązowego (bordo);

7) w przypadku elewacji lub jej fragmentów wykończonych tynkiem zakaz stosowania innych barw niż: biele, szarości i bardzo jasne (silnie rozbielone) żółcienie;

8) w przypadku wykończenia elewacji lub jej fragmentów kamieniem, cegłą klinkierową, cegłą cementową, betonem architektonicznym - niedopuszczalna jest istotna zmiana naturalnej barwy tych materiałów;

9) 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 $m^2$;

10) 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;

11) 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;

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

13) 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;

14) 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;

15) zakaz budowy obiektów wielkopowierzchniowych.

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.

**§ 13.** W granicach planu znajduje się stanowisko archeologiczne o nr ewid. AZP 21-87/6 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

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

1) Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska”;

2) Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Ostoja Augustowska”;

3) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”.

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

1) uwzględnienie na rysunku planu przebiegu granicy pasa szerokości 100 m od linii brzegu 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 rowu melioracyjnego, 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 rowu pas terenu o szerokości 3 m od górnej krawędzi koryta pozostawić wolny od zadrzewień.

## Rozdział 7.
## Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

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

1) do czasu wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej, niedopuszczalne jest inne użytkowanie tych gruntów niż rolnicze;

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

3) do czasu wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej, niedopuszczalne jest inne użytkowanie tych gruntów niż las oraz niedopuszczalne jest modyfikowanie kompleksu roślinności charakterystycznej dla istniejącego lasu;

4) realizację zabudowy należy tak przeprowadzić, aby poza terenem posadowienia budynków i niezbędnych urządzeń nie doszło do trwałej zmiany stosunków wodnych, stosunków wysokościowych i profilu glebowego, w szczególności:

a) zakazuje się podpiwniczania budynków, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,

b) zakazuje się składowanie ziemi i innych odpadów, w tym budowlanych na gruntach niewyłączonych z produkcji rolnej lub leśnej,

c) zakazuje się podnoszenia istniejącego poziomu terenu – zmiany rzędnych wysokościowych terenu, poza miejscem lokalizacji zabudowy.

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

2. W przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w ust. 1 odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami:

1) 5.KDD, 15.KDD3, 5.KDW2, 13.KDW2 nie może być mniejsza niż 6 m;

2) 13.KDW1 nie może być mniejsza niż 5 m;

3) 2.KDW nie może być mniejsza niż 4 m.

## Rozdział 8.
## Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

1) minimalne powierzchnie wydzielanych działek, szerokości frontu wydzielanych działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°.

## Rozdział 9.
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

**§ 18.** 1. Ustala się układ komunikacyjny obszaru objętego planem, na który składają się: drogi klasy zbiorczej oznaczone symbolami 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ, 6.KDZ, 7.KDZ, 9.KDZ, 11.KDZ, 14.KDZ, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 4.KDD, 5.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 15.KDD1, 15.KDD2, 15.KDD3 oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 2.KDW, 3.KDW, 5.KDW1, 5.KDW2, 5.KDW3, 5.KDW4, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW1, 9.KDW2, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW1, 12.KDW2, 13.KDW1, 13.KDW2, dla których obowiązują przepisy szczegółowe.

2. Układ komunikacyjny, o którym mowa w ust. 1, zapewnia obsługę terenów objętych planem, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1.UTw, 4.R, 6.R, 12.R1, 5.ZL, 12.ZL2, 5.WS, w zakresie połączeń z układem gminnym, a za pośrednictwem układu gminnego z układem ponadlokalnym.

3. Teren oznaczony symbolem 1.UTw ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi publicznej położonej poza obszarem planu.

4. Tereny oznaczone symbolami 4.R, 6.R, 12.R1, 5.ZL, 12.ZL2, 5.WS będą miały zapewnioną obsługę komunikacyjną z dojazdów wydzielonych zgodnie z ustaleniami ust. 5 lub 6.

5. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy wydzieleniu dojazdów 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 x12,5 m.

6. Na terenach rolnych i leśnych dopuszcza się realizację dojazdów do pól i lasów pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 3 m.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny lub użytkowy;

2) dla zabudowy 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 postoju parkowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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

**§ 20.** 1. Pod budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ, 6.KDZ, 7.KDZ, 9.KDZ, 11.KDZ, 14.KDZ, 4.KDD, 5.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 15.KDD1, 15.KDD2, 15.KDD3, 2.KDW, 3.KDW, 5.KDW1, 5.KDW2, 5.KDW3, 5.KDW4, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW1, 9.KDW2, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW1, 12.KDW2, 13.KDW1, 13.KDW2.

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

1) zaopatrzenie w wodę docelowo z gminnej sieci wodociągowej o średnicy minimalnej 50 mm;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych do czasu doprowadzenia wodociągu do działki;

3) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1) wody opadowe i roztopowe z dachów nakazuje się zagospodarować na terenie działki budowlanej, poprzez odprowadzenie powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po doprowadzeniu parametrów wody do zgodnych z przepisami;

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

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;

2) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE);

2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji, które mają moc przekraczającą 100 kW.

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

8. Wymagania systemu gospodarowania odpadami - obowiązek zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Płaska.

## Rozdział 11.
## Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami 2.MN, 3MN1, 3.MN2, 4.MN1, 4.MN2, 5.MN1, 5.MN2, 5.MN3, 5.MN4, 5.MN5, 5.MN6, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 9.MN4, 10.MN, 11.MN1, 11.MN2, 12.MN1, 12.MN2, 13.MN1, 13.MN2, 13.MN3, 13.MN4, 14.MN, 15.MN, 1.UTw - 15%;

2) dla pozostałych terenów - 0%.

## Rozdział 12.
## Przepisy szczegółowe

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,2,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,40,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,10,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,

e) gabaryty budynków według § 12,

f) 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, § 14-15,

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

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

d) teren położony w granicach strefy 100 m od linii brzegu jezior lub Kanału Augustowskiego, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych; w przypadku istniejących budynków dopuszcza się ich odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę pod warunkiem:

- niezwiększania powierzchni zabudowy o więcej niż 10 $m^2$,

- nieprzybliżania zabudowy do brzegów wód,

e) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN1, 3.MN2, 4.MN1, 4.MN2, 5.MN1, 5.MN2, 5.MN3, 5.MN4, 5.MN5, 5.MN6, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 9.MN4, 10.MN, 11.MN1, 11.MN2, 12.MN1, 12.MN2, 13.MN1, 13.MN2, 13.MN3, 13.MN4, 14.MN, 15.MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,2,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,40,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,10,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,

e) gabaryty budynków według § 12,

f) 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, § 14-15,

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

c) na terenie 13.MN2 znajduje się stanowisko archeologiczne o nr AZP 21-87/6, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

d) fragmenty terenów 3.MN1, 5.MN3, 5.MN4, 11.MN1, 13.MN1, 13.MN2, 13.MN4 i 15.MN położone w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,

e) dla terenów oznaczonych symbolami 11.MN1, 12.MN2, 13.MN2, 13.MN4, 14.MN w celu ochrony istniejącego na terenach rowu melioracyjnego obowiązują przepisy § 14 ust. 4.

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

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

a) kąpielisko wraz z plażą, miejsce okazjonalnie wykorzystywane do kąpieli,

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 nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8,

e) gabaryty obiektów budowlanych 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 jezior lub Kanału Augustowskiego 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, §14-15,

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

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11.RM i 13.RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,1,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,20,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,

e) gabaryty budynków według § 12;

3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na terenie 13.RM znajduje się stanowisko archeologiczne o nr AZP 21-87/6, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) fragment terenu 13.RM położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,

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) w odniesieniu do ochrony przyrody zgodnie z § 11, §14-15,

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

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 9.R, 12.R1, 12.R2, 13.R** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

2) zakaz zabudowy.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.ZL, 5.ZL, 12.ZL1, 12.ZL2, 13.ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – las;

2) zasady zagospodarowania - zakaz zabudowy.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych;

2) zasady zagospodarowania - zakaz zabudowy.

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ, 6.KDZ, 7.KDZ, 9.KDZ, 1.KDZ, 14.KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej,

b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

3) zasady zagospodarowania terenu - szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

a) 3.KDZ – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 4.KDZ – 12-14 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 5.KDZ – 12-16 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 6.KDZ – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

e) 7.KDZ – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

f) 9.KDZ – 14-16 m, zgodnie z rysunkiem planu,

g) 11.KDZ – 12-18 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

h) 14.KDZ – 12-20 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego).

**§ 30.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.KDD, 5.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 15.KDD1, 15.KDD2, 15.KDD3** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,

b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) zasady zagospodarowania terenu - szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

a) 4.KDD – 8-10 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

b) 5.KDD – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

c) 10.KDD - 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

d) 11.KDD - zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

e) 15.KDD1 - zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

f) 15.KDD2 - 5 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

g) 15.KDD3 – 9-10 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego).

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.KDW, 3.KDW, 5.KDW1, 5.KDW2, 5.KDW3, 5.KDW4, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW1, 9.KDW2, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW1, 12.KDW2, 13.KDW1, 13.KDW2** 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:

- 2.KDW – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3.KDW – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5.KDW1 – 4-6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5.KDW2 – 4-5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5.KDW3 - 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5.KDW4 - 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7.KDW – 3-5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 8.KDW – 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 9.KDW1 - 5-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 9.KDW2 – 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10.KDW - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 11.KDW - 6-15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 12.KDW1 - 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 12.KDW2 - 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 13.KDW1 – 4-7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 13.KDW2 - 4-12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) szczególne warunki zagospodarowania - dla terenów oznaczonych symbolami 12.KDW1, 12.KDW2, 13.KDW1, 13.KDW2 w celu ochrony istniejącego na terenach rowu melioracyjnego obowiązują przepisy § 14 ust. 4.

## Rozdział 13.
## Przepisy końcowe

**§ 32.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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

**Przewodnicząca Rady**
**Gminy**

***Katarzyna Barbara Tomczyk***

Załącznik Uchwały Rady Gminy Płaska

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PŁASKA DLA 15 OBSZARÓW W MIEJSCOWOŚCI GORCZYCA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr IV/34/15
Rady Gminy Płaska
z dnia 30 grudnia 2015 r.

Skala 1:1 000

0 10 20 30 40 50 m

Mapa w osnowie współrzędnych kartezjańskich zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska

**ustalenia planu**

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości określone w metrach
- **MN**
- 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN, 57MN,

Załącznik nr 2 do uchwały nr XV/147/25

Rady Gminy Płaska

z dnia 30 grudnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 15 obszarów w miejscowości Gorczyca**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 15 obszarów w miejscowości Gorczyca został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 7 sierpnia 2025 r. do 28 sierpnia 2025 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 11 września 2025 r., złożono dwie uwagi, które zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Płaska.

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XV/147/25

Rady Gminy Płaska

z dnia 30 grudnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 15 obszarów w miejscowości Gorczyca 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 2025 r. poz. 1153), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 15 obszarów w miejscowości Gorczyca 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 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483), ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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 2025 r. poz. 647 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 XV/147/25

Rady Gminy Płaska

z dnia 30 grudnia 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 15 obszarów w miejscowości Gorczyca (zwany dalej „planem”) został przygotowany w związku z Uchwałą Nr XXI/187/21 Rady Gminy Płaska z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 14 obszarów w miejscowości Gorczyca, zmienioną uchwałą Nr XXXIII/252/22 Rady Gminy Płaska z dnia 27 października 2022 r. Zmiana uchwały dotyczyła zmiany granic obszaru nr 5 oraz dodania obszaru 15. Dodatkowo uchwała nr XXI/187/21 Rady Gminy Płaska z dnia 28 czerwca 2021 r. została uzupełniona uchwałą Nr XIII/120/25 Rady Gminy Płaska z dnia 17 września 2025 r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 15 obszarów w miejscowości Gorczyca dla działek nr ew. 89/14, 89/15 i 237 z obrębu ew. Gorczyca. Odstąpienie od sporządzenia planu dla tych działek było konsekwencją braku zgody Marszałka Województwa Podlaskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa zlokalizowanych na działkach nr ew. 89/15 i 237 na cele nieleśne.

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

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:

- 8 MN/MR/UTL – Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej zagrodowej i letniskowej (obszar 3, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 14),

- 10 MN/UTL - Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej i letniskowej (obszar 10, 11),

- 3.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (obszar 3),

- MN/UTL - Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej i letniskowej (obszar 7, 13),

- 23 MN/MR –Teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej. Dopuszcza się remont i modernizację istniejących obiektów bez prawa ich rozbudowy w stronę Kanału Augustowskiego (obszar 8),

- 11RP/RZ - Tereny istniejących użytków rolnych częściowo położonych w strefie ochronnej jezior Orle i Stawy Gorczyckie, do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu i z zakazem budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych na obszarze strefy ochronnej. Pożądane zalesienie terenów położonych w sąsiedztwie użytków leśnych i jezior (obszary 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9),

- 12 RP/RZ –Tereny istniejących użytków rolnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu. Zakaz zmiany użytkowania oraz budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych (obszar 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15),

- 13 RP/RZ - Tereny istniejących użytków rolnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu. Zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych (obszar 10, 11),

- 3.KDW – teren drogi wewnętrznej (obszar 3),

- DW – plac do zawracania na drodze wewnętrznej (obszar 7),

- 15Ls - tereny istniejących lasów do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu (obszar 4, 5, 12, 13, 14, 15),

- 31 W – Jeziora położone w ciągu Kanału Augustowskiego (jez. Paniewo, Orle i Stawy Gorczyckie). Wymagana ochrona czystości wód. Zabrania się lokalizowania wszelkich budowli w pasie przybrzeżnym z wyjątkiem obiektów posiadających pozwolenie wodno- prawne. Zakaz zmiany linii brzegowej, wykonywania nasypów i pogłębień. Wprowadza się zakaz jakichkolwiek zmian i ingerencji w przyrodnicze otoczenie Kanału Augustowskiego z wyjątkiem prac remontowych, konserwatorskich i pielęgnacyjnych. Pożądane wprowadzenie zadrzewienia wzdłuż jezior (obszar 5, 6, 7).

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.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska z 2004 r., do obszaru nr 1 prowadzi droga publiczne oznaczona symbolem 06 D. Z tego właśnie powodu w granicach obszaru nr 1 nie wyznaczono terenu komunikacji, bowiem teren oznaczony symbolem 1.UTw ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi publicznej położonej poza obszarem planu.

Działka nr ew. 234 została przeznaczona w planie pod tereny oznaczone symbolami 4.MN2 i 4.R. Działka nr ew. 185/2 została przeznaczona w planie pod tereny oznaczone symbolami 5.MN4, 5.ZL, 5.R i 5.WS. Działka nr ew. 173/4 została przeznaczona pod tereny oznaczone symbolami 6.MN i 6.R. Działki te mają w chwili obecnej zapewnioną obsługę komunikacyjną z przyległej ul. Orlej (drogi powiatowej). Wraz z realizacją ustaleń niniejszego planu i podziałem wskazanych działek na działki budowlane, w ramach terenów oznaczonych symbolami 4.MN2, 5.MN i 6.MN, konieczne będzie wydzielenie dojazdu na warunkach określonych w § 18 ust. 5. W ten sposób zapewniona zostanie też obsługa komunikacyjna dla terenów oznaczonych symbolami 6.R, 5.ZL, 5.WS.

Natomiast działki nr ew. 232/1 i 232/6 zostały przeznaczone pod tereny oznaczone symbolami 12 R1, 12.R2, 12.ZL1, 12.ZL2 i 12.KDW1, zgodnie z aktualnym stanem użytkowania. Zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami 12.R1 i 12.ZL2 może nastąpić poprzez wydzielenie dojazdu na warunkach określonych w § 18 ust. 6.

Teren objęty planem obejmuje 15 obszarów o łącznej powierzchni ok. 50,8 ha. Obszary położone są w różnych częściach miejscowości Gorczyca.

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 (68,99% obszaru planu) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren zabudowy usług turystyki wodnej zajmuje 1,67% obszaru planu. Tereny zabudowy zagrodowej zajmują 6,12% powierzchni obszaru planu. Niemały udział w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zajmuje układ komunikacyjny – 8,32%. Tereny użytków rolnych zajmują 11,36% powierzchni obszaru planu, lasy 3,37%, a wody powierzchniowe 0,17%.

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. W granicach planu znajduje się również stanowisko archeologiczne o nr ewid. AZP 21-87/6.

Dodatkowo na obszarach nr 11, 12, 13 i 14 znajdują się urządzenie 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 uwzględnienie na rysunku planu przebiegu granicy pasa szerokości 100 m od linii brzegu jeziora Orle, jeziora Gorczyckiego oraz Kanału Augustowskiego.

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 przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną działki położone w graniach pasa szerokości 100 m od linii brzegu jeziora Gorczyckiego, na których istnieją obiekty mieszkalne (teren 2.MN).

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, 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, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

-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 Nr XXI/187/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, pismem z dnia 2 lipca 2021 r. Wójt Gminy Płaska zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Wójta odpowiedziało siedem organów, z czego cztery zgłosiły swoje wnioski.

Pismem z dnia 2 lipca 2021 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 przesłały obydwa organy.

Po podjęciu przez Radę Gminy uchwały Nr XXXIII/252/22, którą zmieniono uchwałę Nr XXI/187/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w dniu 5 stycznia 2023 r. w „Przeglądzie Powiatowym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Płaska ukazało się obwieszczenie informujące o podjęciu uchwał oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym w obwieszczeniu terminie, czyli do dnia 27 października 2023 r., nie wpłynął żaden wniosek.

Pismem z dnia 3 stycznia 2023 r. Wójt Gminy Płaska zawiadomił o podjęciu uchwały Nr XXXIII/252/22, którą zmieniono uchwałą Nr XXI/187/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Wójta odpowiedziało osiem organów, z czego cztery zgłosiły swoje wnioski.

Pismem z dnia 3 stycznia 2023 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 przesłały obydwa organy.

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. Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków wystąpił z prośbą o przedłużenie terminu uzgodnienia. Organ uzgodnił projekt planu w przedłużonym terminie. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polski Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku przesłało decyzję umarzającą postępowania w sprawie uzgodnienia projektu planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska odmówił uzgodnienia projektu planu. 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. Organ ponownie odmówił uzgodnienia projekt planu oraz negatywnie zaopiniował projekt planu.

Po wprowadzeniu kolejnych zmian do projektu planu Wójt Gminy Płaska przesłał projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z prośbą o uzgodnienie i zaopiniowanie. Organ uzgodnił i pozytywnie zaopiniował projekt planu.

Projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze z uwagi na fakt, iż na obszarze objętym projektem planu nie występują grunty rolne klas I-III.

W związku z występowanie w obszarze planu gruntów leśnych 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 12 grudnia 2024 r. Marszałek Województwa Podlaskiego wydał zgodę na zmianę przeznaczenia części z wnioskowanych gruntów.

Obwieszczeniem z dnia 31 lipca 2025 r. Wójt Gminy Płaska zawiadomił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu został wyłożony w dniach od 7 sierpnia 2025 r. do 28 sierpnia 2025 r. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 19 sierpnia 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 11 września 2025 r., wpłynęły dwie uwagi. Zarządzeniem Nr 138/25 z dnia 9 października 2025 r. Wójt Gminy Płaska rozpatrzył złożone uwagi i postanowi obydwie uwzględnić.

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 15 obszarów w miejscowości Gorczyca, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej (załącznik nr 4) do niniejszej uchwały.