



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 31 maja 2021 r.

Poz. 2217

UCHWAŁA NR XX/177/21 RADY GMINY PŁASKA

z dnia 17 maja 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086 i poz. 1378 oraz z 2021 r. poz. 11), w związku z uchwałą Nr XXII/165/17 Rady Gminy Płaska z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las, Rady Gminy Płaska uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, zatwierdzonego uchwałą Nr XX/102/96 Rady Gminy Płaska z dnia 24 października 1996 r., zmienionego uchwałą nr XX/154/09 Rady Gminy Płaska z dnia 30 czerwca 2009 r. oraz uchwałą nr V/29/11 Rady Gminy Płaska z dnia 19 kwietnia 2011 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) zbiór danych przestrzennych stanowiący załącznik nr 4.

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

- 1) 44/1, 44/2 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 1;
- 2) 40/6, 40/9, 40/10, 40/11, 40/12 i 40/13 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 2;
- 3) 26 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 3;

- 4) 86/9, 86/21, 86/23, 86/24, 86/25, 86/26, 86/27, 86/28, 86/29, 86/30 i 86/31 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 4;
- 5) 82/37, 82/38, 82/39, 82/40 i 82/41 w ich granicach geodezyjnych w obrębie 5;
- 6) 81/3, 81/4, 81/5, 82/4, 82/6, 82/7, 82/9, 83/2, 83/4, 83/6, 83/7, 83/8, 83/10, 83/12, 83/13, 84/4, 84/5, 84/6, 84/7, 84/8, 84/9, 86/3, 168 w ich granicach geodezyjnych oraz część działek 84/11, 159, 160 i 170 w obszarze 6;
- 7) 77/4 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 7;
- 8) 76/10 i 76/11 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 8;
- 9) 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, 74/5, 74/6, 74/7, 74/8, 74/9, 74/10 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 9;
- 10) 67/3 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 10;
- 11) 169/1 i 169/2 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 11.

2. Granice obszarów objętych 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;
- 6) granice obszarów objętych ochroną – granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu - strefa 12 m od granicy lasu.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu oznaczają granice obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych - granica strefy 100 m od linii brzegu jeziora Serwy.

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 objętego granicami planu - stan podczas sporządzania i w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 3) linie rozgraniczające - linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków wraz z wszelkimi ich elementami;
- 5) obszar planu – jedenaście obszarów objętych planem;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, który pozostaje niezabudowany powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiący nawierzchni utwardzonych dojazdów i dojsć pieszych, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
- 7) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

- 8) symbol terenu – oznaczenie terenu składające się z numeru określającego obszar, symbolu literowego określającego przeznaczenie terenu oraz numeru porządkowego;
 - 9) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło;
 - 10) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenu

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

§ 6. 1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole terenu oznaczają:

- 1) 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN1, 6.MN2, 6.MN3, 6.MN4, 6.MN5, 6.MN6, 6.MN7, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 10.MN1, 10.MN2, 10.MN3, 11.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 6.UT – teren usług turystyki;
- 3) 3.R, 9.R, 11.R – teren użytków rolnych;
- 4) 6.ZL1, 6.ZL2, 9.ZL – lasy;
- 5) 4.KDD, 5.KDD1, 5.KDD2, 5.KDD3, 6.KDD1, 6.KDD2, 6.KDD3, 6.KDD4, 8.KDD, 9.KDD1, 9.KDD2, 10.KDD1, 10.KDD2 – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 6) 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 6.KDW, 9.KDW1, 9.KDW2, 9.KDW3, 10.KDW1, 10.KDW2 - tereny dróg wewnętrznych.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 6.ZL1, 6.ZL2 i 9.ZL, możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsc do parkowania), miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu

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

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

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

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

3. Dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy, sytuować budynki w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy.

4. W odniesieniu do istniejących budynków, których lokalizacja odbiega od wyznaczonej planem:

- 1) jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, dopuszcza się przebudowę lub nadbudowę tej części lub całości budynku, która zlokalizowana jest poza obszarem ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę tej części budynku, która zlokalizowana jest w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają.

§ 9. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

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

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

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 11. 1. Zakazuje się realizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury, jak również inwestycji dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znaczący negatywny wpływ na ochronę przyrody w szczególności na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych;
- 4) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru.

2. Zakazy, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN1, 6.MN2, 6.MN3, 6.MN4, 6.MN5, 6.MN6, 6.MN7, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 10.MN1, 10.MN2, 10.MN3, 11.MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 6.UT – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. W celu ochrony stanowisk archeologicznych nr ewid. AZP/20-87/2 i AZP/20-87/5, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Wszelkie inwestycje w granicach stref, o których mowa w ust. 1 należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

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

2. Część obszaru planu, obejmująca teren oznaczony symbolem 9.ZL oraz fragmenty terenów oznaczonych symbolami 6.MN5, 6.MN6, 6.MN7, 9.R, 11.R, 6.ZL2, zgodnie z granicą oznaczoną na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy 100 m od linii brzegu jeziora Serwy.

3. Dla obszarów i obiektów wymienionych w ust. 1-2 obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi.

4. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, siedlisk gatunków roślin i zwierząt lub w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 2) przy realizacji niezbędnych budynków, urządzeń i budowli nakaz stosowania najlepszych dostępnych technik minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko (w tym na zdrowie ludzi i krajobraz);
- 3) zakaz plantacji roślin energetycznych.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

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

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

3. W przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w ust. 2 odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem 6.KDD2, 8.KDD, 6.KDW, 9.KDW2 nie może być mniejsza niż 6 m.

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. Ustala się układ komunikacyjny obszaru objętego planem, na który składają się drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 4.KDD, 5.KDD1, 5.KDD2, 5.KDD3, 6.KDD1, 6.KDD2, 6.KDD3, 6.KDD4, 8.KDD, 9.KDD1, 9.KDD2, 10.KDD1, 10.KDD2 oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 6.KDW, 9.KDW1, 9.KDW2, 9.KDW3, 10.KDW1, 10.KDW2, dla których obowiązują przepisy szczegółowe.

2. Układ komunikacyjny, o którym mowa w ust. 1, zapewnia obsługę terenów objętych planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 7.MN i 11.MN, w zakresie połączeń z układem gminnym, a za pośrednictwem układu gminnego z układem ponadlokalnym.

3. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy wydzieleniu dojazdów i innych dróg wewnętrznych nakazuje się uwzględnić następujące wymagania:

- 1) szerokość dojazdu nie mniej niż 6 m;
- 2) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończony "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 1 lokal mieszkalny lub użytkowy;
- 2) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;
- 3) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – nie mniej niż 2 miejsca na jeden budynek rekreacji indywidualnej.

4. Dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

5. Realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Pod budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przeznacza się tereny w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 4.KDD, 5.KDD1, 5.KDD2, 5.KDD3, 6.KDD1, 6.KDD2, 6.KDD3, 6.KDD4, 8.KDD, 9.KDD1, 9.KDD2, 10.KDD1, 10.KDD2, 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 6.KDW, 9.KDW1, 9.KDW2, 9.KDW3, 10.KDW1, 10.KDW2.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę docelowo z gminnej sieci wodociągowej o średnicy minimalnej 50 mm;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych do czasu doprowadzenia wodociągu do działki;
- 3) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z dachów nakazuje się zagospodarować na terenie działki budowlanej, poprzez odprowadzenie powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po doprowadzeniu parametrów wody do zgodnych z przepisami;
- 2) ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów nakazuje się odprowadzać do systemu rowów odwadniających zaopatrzonych w odpowiednie urządzenia podczyszczające.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE);
- 2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji które mają moc przekraczającą 100 kW.

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

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

Rozdział 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 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN1, 6.MN2, 6.MN3, 6.MN4, 6.MN5, 6.MN6, 6.MN7, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 10.MN1, 10.MN2, 10.MN3, 11.MN, 6.UT - 15%;
- 2) dla pozostałych terenów - 0%.

Rozdział 12.

Przepisy szczegółowe

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN1, 6.MN2, 6.MN3, 6.MN4, 6.MN5, 6.MN6, 6.MN7, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 10.MN1, 10.MN2, 10.MN3, 11.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,2,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,20,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych - 10 m,
 - f) zakaz stosowania dachów niesymetrycznych,
 - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania:

- a) fragmenty terenów oznaczonych symbolami 6.MN5, 6.MN6 i 6.MN7 położone są w granicach strefy 100 m od linii brzegu jeziora Serwy, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych; w przypadku istniejących budynków dopuszcza się ich odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy o więcej niż 10 m²,
- b) fragmenty terenów oznaczonych symbolami 3.MN, 6.MN1, 6.MN5, 8.MN2, 9.MN2, 10.MN1 położone w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **6.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) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - f) zakaz stosowania dachów niesymetrycznych;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania - fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami **3.R, 9.R, 11.R** ustala się:

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

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami **6.ZL1, 6.ZL2, 9.ZL** ustala się:

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

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami **4.KDD, 5.KDD1, 5.KDD2, 5.KDD3, 6.KDD1, 6.KDD2, 6.KDD3, 6.KDD4, 8.KDD, 9.KDD1, 9.KDD2, 10.KDD1, 10.KDD2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 4.KDD – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 5.KDD1 – 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - c) 5.KDD2 – zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - d) 5.KDD3 - 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - e) 6.KDD1 – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 6.KDD2 – 7-10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) 6.KDD3 – 3-10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- h) 6.KDD4 – 6-10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) 8.KDD – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) 9.KDD1 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- k) 9.KDD2 – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- l) 10.KDD1 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- m) 10.KDD2 – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 6.KDW, 9.KDW1, 9.KDW2, 9.KDW3, 10.KDW1, 10.KDW2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację dróg w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 1.KDW – 6 m (12 w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2.KDW – 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - 3.KDW – 6 m (12 w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4.KDW – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6.KDW – 3-4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 9.KDW1 – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - 9.KDW2 – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - 9.KDW3 – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - 10.KDW1 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 10.KDW2 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 13. Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

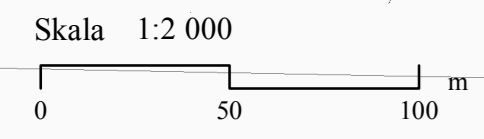
§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodnicząca Rady
Gminy**

Alicja Polkowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PŁASKA DLA 11 OBSZARÓW W MIEJSCOWOŚCI DALNY LAS

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XX/177/21
Rady Gminy Płaska
z dnia 17 maja 2021 r.



ustalenia planu

- granicza obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymerowane odległości określone w metrach

przeznaczenie terenów

- 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN1, 6.MN2, 6.MN3, 6.MN4, 6.MN5, 6.MN6, 6.MN7, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 10.MN1, 10.MN2, 10.MN3, 11.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 6.UT - teren usług turystyki
- 3.R, 9.R, 11.R - tereny użytków rolnych
- 6.ZL1, 6.ZL2, 9.ZL - lasy
- 4.KDD, 5.KDD1, 5.KDD2, 5.KDD3, 6.KDD1, 6.KDD2, 6.KDD3, 6.KDD4, 8.KDD, 9.KDD1, 9.KDD2, 10.KDD1, 10.KDD2 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 6.KDW, 9.KDW1, 9.KDW2, 9.KDW3, 10.KDW1, 10.KDW2 - tereny dróg wewnętrznych

granice obszarów objętych ochroną

- granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu
- strefa 12 m od granicy lasu

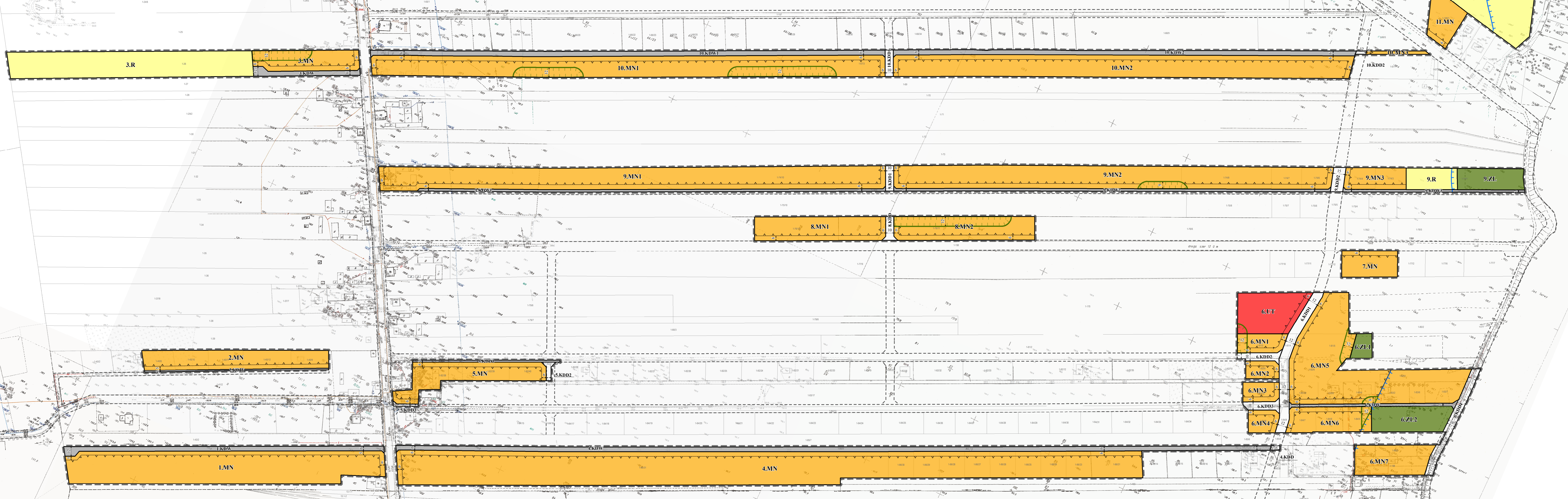
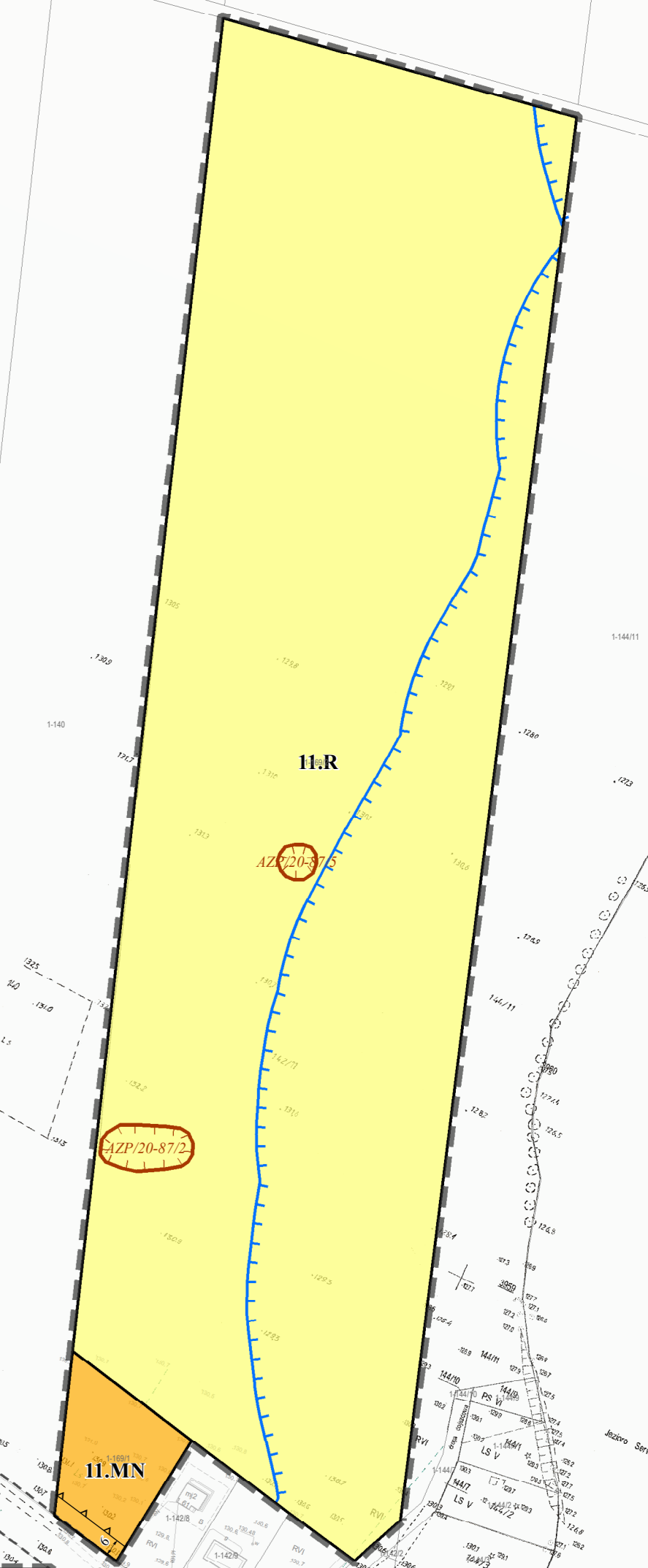
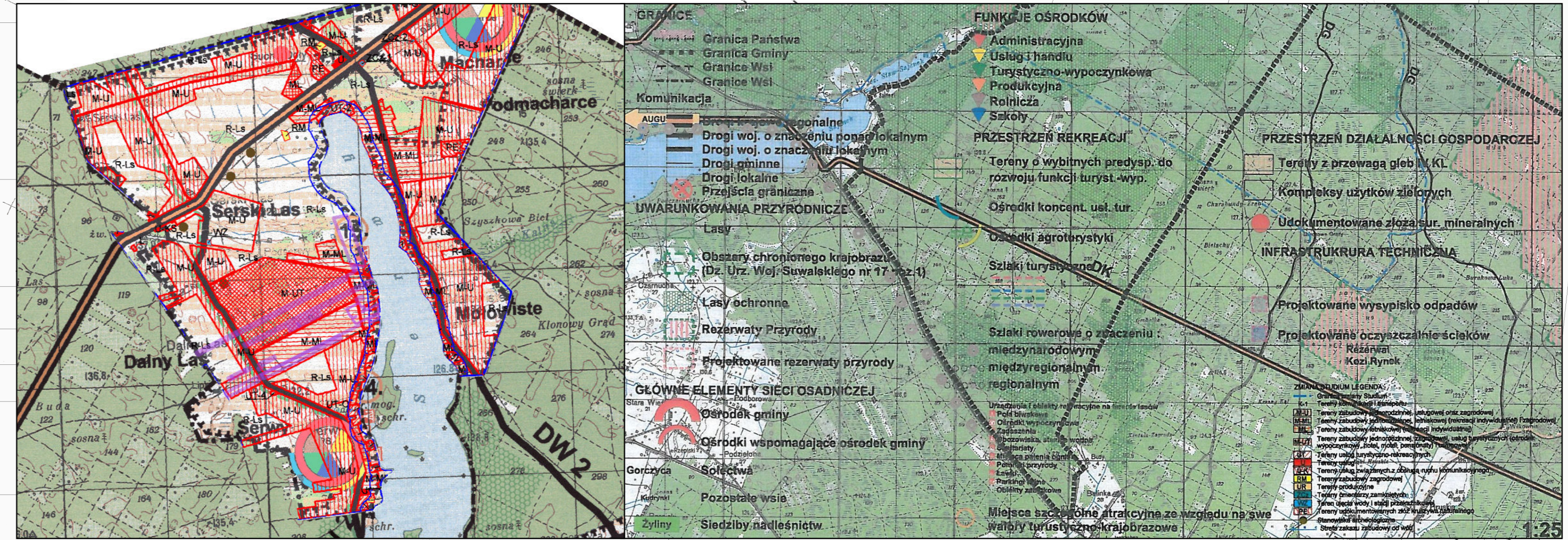
granice obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

- granica strefy 100 m od linii brzoza jeziora Serwy

elementy informacyjne

- linie rozgraniczające dróg istniejących oraz dróg wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Wyrzys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/177/21
Rady Gminy Płaska
z dnia 17 maja 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 13 września 2019 r. do 3 października 2019 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 17 października 2019 r., złożona została jedna uwaga. Zgodnie z Zarządzeniem nr 73/19 Wójta Gminy Płaska z dnia 29 października 2019 r. uwaga została w całości uwzględniona.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 25 lutego 2021 r. do 18 marca 2021 r.

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/177/21
Rady Gminy Płaska
z dnia 17 maja 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

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

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

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las obejmują w szczególności sprawy:

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

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

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

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305) przy czym:

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

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

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX/177/21

Rady Gminy Płaska

z dnia 17 maja 2021 r.

Zalacznik4.xml

Zbiór danych przestrzennych

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), przygotowane zostały zbiory danych przestrzennych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las (zwany dalej „planem”) został opracowany w związku z Uchwałą nr XXII/165/17 Rady Gminy Płaska z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las oraz wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 22 września 2020 r., syng. akt II SA/Bk 279/20.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały nr XXII/165/17 potrzeba sporządzenia planu była konsekwencją wniosków złożonych przez właścicieli nieruchomości, którzy wyrazili chęć wykorzystania rezerw terenowych przewidzianych w Studium. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej jego sporządzenie.

W dniu 20 listopada 2019 r. Rada Gminy Płaska podjęła uchwałę nr VIII/75/19 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las. Uchwała ta została zaskarżona przez Wojewodę Podlaskiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, który to wyrokiem z dnia 22 września 2020 r. stwierdził nieważność zaskarżonej 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, a następnie wyłożył projekt planu do publicznego wglądu.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, zatwierdzonym uchwałą Nr XX/102/96 Rady Gminy Płaska z dnia 24 października 1996 r., zmienionym uchwałą nr XX/154/09 Rady Gminy Płaska z dnia 30 czerwca 2009 r. oraz uchwałą nr V/29/11 Rady Gminy Płaska z dnia 19 kwietnia 2011 r., obszar objęty planem przeznaczony został pod: tereny zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej, usług turystycznych (ośrodek wypoczynkowy, hotel, motel, pensjonat) i usługowej, tereny zabudowy jednorodzinnej, letniskowej (rekreacji indywidualnej) i zagrodowej oraz tereny użytkowane rolnicze i leśne.

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

W granicach obszaru objętego planem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Niemniej jednak poza granicami 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. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 88 poz. 1312) oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, uchwalona uchwałą nr XIV/80/12 Rady Gminy Płaska z dnia 27 kwietnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. poz. 1765).

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 obszarze nr 2 i 9 przewidziano poszerzenie istniejących dróg wewnętrznych, by ostatecznie osiągnęły ona szerokość 6 m. Natomiast w obszarach nr 5, 6, 8, 9 i 10 wyznaczono tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, stanowiących kontynuację dróg wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska z 2004 r., działka o nr ew. 153 stanowiąca drogę gminną nr 102684B, przylegająca od południa do obszaru nr 11, przeznaczona jest pod ulicę lokalną w ciągu drogi gminnej, oznaczoną symbolem 06L. Natomiast działka o nr ew. 158,

przylegająca od północy do obszaru nr 7, w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska przeznaczona jest pod teren ulicy/drogi publicznej – gminnej klasy D, oznaczonej symbolem KDG-2. Z tego właśnie powodu w granicach obszarów nr 7 i 11 nie zostały wyznaczone tereny komunikacji, bowiem tereny oznaczone symbolami 7.MN i 11.MN mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg publicznych położonych poza obszarem planu.

Teren objęty planem obejmuje 11 obszarów o łącznej powierzchni ok. 28 ha. Obszary położone są w różnych częściach miejscowości Dalny Las – obszary nr 1, 2 i 3 położone są po zachodniej stronie drogi powiatowej nr 1208B, obszary nr 4-10 położone są pomiędzy drogą powiatową nr 1208B a jeziorem Serwy, obszar nr 11 położony jest po północnej stronie drogi gminnej nr 102684B, w sąsiedztwie jez. Serwy.

Od momentu podjęcia uchwały XXII/165/17 Rady Gminy Płaska z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las nastąpiły liczne zmiany w numeracji działek ewidencyjnych objętych planem - podział działek nr: 44, 40/7, 74, 86/22, 82/30, scalenie działek 86/5 i 86/7, scalenie działek 79/4 i 80/1, scalenie i podział działek 142/7 i 142/11. W § 2 ust. 1 planu wymienione zostały aktualne numery działek ewidencyjnych objętych planem.

Mając na uwadze fakt, iż plan sporządzany jest dla 11 obszarów, które położone są w różnych częściach wsi Dalny Las, więc na przestrzeni całej miejscowości zajmują znaczną powierzchnię, sporządzający plan zdecydował o sporządzeniu rysunku planu w skali 1:2000. Zastosowanie skali 1:2000 pozwoliło na przygotowanie rysunku planu na jednym arkuszu, dzięki czemu zachowane zostało przestrzenne rozłożenie 11 obszarów na tle miejscowości, co pozwala na łatwiejsze i szybsze posługiwanie się rysunkiem planu. Dodatkowo czytelność rysunku planu została zachowana, a problemu nie stanowi zidentyfikowanie poszczególnych nieruchomości.

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 (59,15% obszaru planu) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny użytków zajmują 27,28% powierzchni obszaru planu. Niemały udział w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zajmują układ komunikacyjny – 10,15%. Tereny użytków rolnych zajmują 10,13% powierzchni obszaru planu. Zbliżony udział powierzchniowy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zajmuje teren usług turystyki (2,03%) oraz tereny lasów (1,39%).

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”.

Część obszaru planu znajduje się w granicach strefy 100 m od linii brzegu jeziora Serwy, co wiąże się z ograniczeniami w sposobie zagospodarowania. Zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w strefie tej położona jest część obszarów nr 6, 9 i 11.

Działki ew. położone w graniach strefy oraz zlokalizowane w obszarach nr 9 i 11, przeznaczone zostały pod tereny użytków rolnych (tereny 9.R i 11.R) oraz lasy (teren 9.ZL), dla których obowiązuje zakaz zabudowy. Także jedna z działek (nr ew. 84/4) zlokalizowanych w strefie 6, a położonych w granicach strefy, przeznaczona została pod las (teren 6.ZL2).

Pozostałe działki (nr ew. 82/4, 83/2, 83/6, 83/7, 84/5, 86/3, 86/5 i 86/7) zlokalizowane w obszarze nr 6 i położone w granicach strefy, zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (tereny 6.MN5, 6.MN6, 6.MN7). Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została wzdłuż granicy strefy 100 m od linii brzegowej jez. Serwy, tak więc w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej nie będzie mogła powstać nowa zabudowa. Dla istniejących budynków mieszkalnych i letniskowych, zlokalizowanych w granicach strefy, zgodnie z §4 ust. 3 pkt 5 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., dopuszczono odbudowę, rozbudowę i nadbudowę. Mając na względzie, że wszystkie istniejące w granicach strefy obiekty mają powierzchnię zabudowy poniżej 100 m², zgodnie z §4 ust. 3 pkt 5 lit. a Uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego ustalono warunek nie zwiększania powierzchni zabudowy istniejących budynków o więcej niż 10 m².

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

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

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

Plan uwzględnia zasady art. 15 ustawy 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,

-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 infrastruktury technicznej,

-stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

-zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury w granicach planu,

-wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni w granicach planu,

-granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

krajobrazów priorytetowych 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2020 poz. 283).

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

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

W dniach od 13 września 2019 r. do 3 października 2019 r. projekt planu została wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 25 września 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 17 października 2019 r., złożona została jedna uwaga. Zarządzeniem nr 73/19 z dnia 29 października 2019 r. Wójt Gminy Płaska rozpatrzył złożoną uwagę i postanowił ją w całości uwzględnić.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnionej uwagi, projekt planu został przedstawiony Radzie Gminy Płaska. Uchwałą nr VIII/75/19 z dnia 20 listopada 2019 r. Rada Gminy uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las.

Uchwała ta została zaskarżona przez Wojewodę Podlaskiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, który to wyrokiem z dnia 22 września 2020 r. stwierdził nieważność zaskarżonej 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.

W dniach od 25 lutego 2021 r. do 18 marca 2021 r. projekt planu została ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 9 marca 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Z uwagi na sytuację epidemiczną oraz ograniczenia wprowadzone przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 października 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. z 2020 r. poz. 1758 ze zm.), dyskusja publiczna została przeprowadzona za pomocą środków porozumiewania się na odległość – za pośrednictwem platformy Microsoft Teams. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 1 kwietnia 2021 r., nie złożono uwag.

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 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Sporządzenie i uchwalenie planu jest zgodne z uchwałą nr VII/50/07 Rady Gminy Płaska z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska, w której to w §2 stwierdzono konieczność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska uchwalonego Uchwałą Nr XII/67/04 Rady Gminy Płaska z dnia 8 czerwca 2004 r.

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

wynikające z:

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

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

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

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

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