DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 8 maja 2025 r.

Poz. 2253

Podpisany przez:
Krzysztof Stankiewicz
Data: 08.05.2025 13:35:30

UCHWAŁA NR XI/102/25
RADY GMINY PŁASKA

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 8 obszarów w miejscowości Mołowiste

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XIV/132/20 Rady Gminy Płaska z dnia 11 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 8 obszarów w miejscowości Mołowiste 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 8 obszarów w miejscowości Mołowiste, zwany dalej „planem”, składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

5) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.

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

1) 16, 25, 26 w ich granicach geodezyjnych oraz część działki 28 w obszarze 1;

2) 19, 29, 30, 31 w ich granicach geodezyjnych oraz część działki 28 w obszarze 2;

3) 36/4, 37 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 3;

4) 39/1 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 4;

5) 96 i 97 w ich granicach geodezyjnych w obrębie 5;

6) 106, 107/9, 108, 109/2 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 6;

7) 125/1, 126/1 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 7;

8) 127/3, 127/4, 128/1, 128/2, 128/3 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 8.

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 granice obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych - granica pasa szerokości 100 m od linii brzegu jeziora Serwy.

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

4) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, który pozostaje niezabudowany powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiący nawierzchni utwardzonych dojazdów i dojść pieszych, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;

5) 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;

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

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

8) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwicy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyżej położonego punktu obiektu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenu

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

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

1) 1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 2.MN1, 2.MN2, 2.MN3, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 8.MN3, 8.MN4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 4.UP – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;

3) 8.RM1, 8.RM2 – tereny zabudowy zagrodowej;

4) 1.R, 2.R, 5.R, 7.R – tereny rolnicze;

5) 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

6) 1.KDL, 2.KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

7) 1.KDD1, 1.KDD2 – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;

8) 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 8.KDW1, 8.KDW2, 8.KDW3 - tereny dróg wewnętrznych.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, o ile inne przepisy niniejszego planu tego nie wykluczają, możliwa jest realizacja:

1) obiektów budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów wraz z niezbędnymi dla tych obiektów instalacjami i urządzeniami niewymienionymi w ustaleniach szczegółowych takich jak: przyłącza, dojścia i dojazdy, miejsca do postoju, urządzenia służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, miejsca i obiekty czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki);

2) garaży i budynków gospodarczych towarzyszących budynkom mieszkalnym lub usługowym;

3) zieleni towarzyszącej;

4) budowli ochronnych

- z uwzględnieniem pozostałych przepisów niniejszego planu i przepisów odrębnych.

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

§ 7. Plan określa 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:

1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie linii rozgraniczającej pomiędzy przecięciami z nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;

2) strefy 12 m od granicy lasu, to w strefie 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, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury, jak również inwestycji dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znaczący negatywny wpływ na ochronę przyrody w szczególności na cele ochrony obszaru Natura 2000;

2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;

3) instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych;

4) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru.

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

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 2.MN1, 2.MN2, 2.MN3, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 8.MN3, 8.MN4 - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolami 8.RM1, 8.RM2 – 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 wraz z przyległym do kanału terenem.

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 strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą cały obszar objęty planem.

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

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

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

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, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) dopuszcza się stosowanie do wykończenia elewacji budynków usługowych lub produkcyjnych oblicówki wykonanej z paneli z metalu pod warunkiem zastosowania barw: bieli, szarości i bardzo jasnych (silnie rozbielonych) żółcieni;

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

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

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

10) nakaz stosowania dachu stromego, dwuspadowego o jednakowym kącie nachylenia obu głównych połaci dachowych nie mniejszym niż 37º i nie większym niż 45º z zastrzeżeniem pkt 10 i 11,

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

12) 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,

13) 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;

14) 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;

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

16) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne włącznie z poddaszem,

b) dla budynków usługowych i produkcyjnych nie więcej niż 12 m,

c) dla garaży i budynków gospodarczych nie więcej niż 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemna,

d) dla wiat nie więcej niż 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

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

17) na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2000 m^2 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.

§ 13. W granicach planu znajdują się stanowiska archeologiczne o nr ewid. AZP 20-87/27 i AZP 20-87/28, 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 jeziora Serwy;

2) ustalenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy względem linii brzegu jeziora Serwy.

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. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu, na działkach nr ew. 1/1 i 1/2, znajduje się urządzenie melioracji wodnych – rów melioracyjny.

5. W celu umożliwienia konserwacji rowu, o którym mowa w ust. 4 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 rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3.KDW nie może być mniejsza niż 6 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 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ, drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami 1.KDL, 2.KDL, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1.KDD1, 1.KDD2 oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 8.KDW1, 8.KDW2, 8.KDW3, dla których obowiązują przepisy szczegółowe.

2. Układ komunikacyjny, o którym mowa w ust. 1, zapewnia obsługę terenów objętych planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 6.MN, 7.MN, 5.R i 7.R, w zakresie połączeń z układem gminnym, a za pośrednictwem układu gminnego z układem ponadlokalnym.

3. Tereny oznaczone symbolami 6.MN i 7.MN mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejących dróg (publicznych i wewnętrznych) położonych poza obszarem planu.

4. Tereny oznaczone symbolami 5.R i 7.R będą miały zapewnioną obsługę komunikacyjną z dojazdów wydzielonych zgodnie z ustaleniami ust. 5.

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

1) szerokość dojazdu nie mniej niż 6 m;

2) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończonego “ślepo”), nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5 m x12,5 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;

5) dla zabudowy produkcyjnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 500 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na budynek produkcyjny.

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 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, 1.KDD1, 1.KDD2, 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 8.KDW1, 8.KDW2, 8.KDW3.

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 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.

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 2.MN1, 2.MN2, 2.MN3, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 8.MN3, 8.MN4, 4.UP - 15%;

2) dla pozostałych terenów - 0%.

Rozdział 12.
Przepisy szczegółowe

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 2.MN1, 2.MN2, 2.MN3, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 8.MN3, 8.MN4 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,2,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,10,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,

e) gabaryty budynków według § 12,

f) 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, § 14-16,

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

c) na terenie 6.MN znajduje się stanowisko archeologiczne o nr AZP 20-87/27, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

d) na terenach 8.MN2 i 8.MN3 znajduje się stanowisko archeologiczne o nr AZP 20-87/28, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

e) fragment terenu 3.MN 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.UP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowo-produkcyjna;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,4,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,80,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,40,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,

e) gabaryty budynków według § 12,

f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

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 – 50 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) w celu ochrony istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie rowu melioracyjnego obowiązują przepisy § 13 ust. 5.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8.RM1, 8.RM2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,1,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,20,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,

e) gabaryty budynków według § 12;

3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.R, 2.R, 5.R, 7.R** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

2) zakaz zabudowy.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej,

b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) 1.KDZ – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

b) 2.KDZ – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

c) 3.KDZ – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

d) 4.KDZ – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

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

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDL, 2.KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej,

b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) 1.KDL – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 2.KDL – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD1, 1.KDD2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,

b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) 1.KDD1 – 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

b) 1.KDD2 – 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego).

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 8.KDW1, 8.KDW2, 8.KDW3** 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:

- 1.KDW – 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2.KDW – 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3.KDW – 4-6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 8.KDW1 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 8.KDW2 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 8.KDW3 - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) szczególne warunki zagospodarowania – na terenie 8.KDW2 znajduje się stanowisko archeologiczne o nr AZP 20-87/28, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy

Katarzyna Barbara Tomczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PŁASKA DLA 8 OBSZARÓW W MIEJSCOWOŚCI MOŁOWISTE

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XI/102/25
Rady Gminy Płaska
z dnia 29 kwietnia 2025 r.

Skala 1:1 000

0 50 100 m

N

1.KDD1 1.KDD2 1.KDL 1.KDW 1.MN1 1.MN2 1.MN3 1.R 2.KDL 2.KDW 2.MN1 2.MN2 2.MN3 2.R 3.KDW 3.KDZ 3.MN 4.UP

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska

GRANICE
Granica Państwa
Granica Gminy
Granice Wsi
Granice Wsi
Komunikacja
Drogi woj. o znaczeniu ponadregionalnym
Drogi woj. o znaczeniu lokalnym
Drogi gminne
Drogi lokalne
Przejścia graniczne
UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE
Lasy
Obszary chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego nr 17 - cz.1)
Lasy ochronne
Rezerwaty Przyrody
Projektowane rezerwaty przyrody
GŁÓWNE ELEMENTY SIECI OSADNICZEJ
Ośrodek gminy
Ośrodki wspomagające ośrodek gminy
Sołectwa
Pozostałe wsie
Siedziby nadleśnictw
FUNKCJE OŚRODKÓW
Administracyjna
Usług i handlu
Turystyczno-wypoczynkowa
Produkcyjna
Rolnicza
Szkoły
PRZESTRZEŃ REKREACJI
Tereny o wybitnych predysp. do rozwoju funkcji turyst.-wyp.
Ośrodki koncent. usł. tur.
Ośrodki agroturystyki
Szlaki turystyczne
Szlaki rowerowe o znaczeniu : międzynarodowym, międzyregionalnym, regionalnym
Miejsca szczególnie atrakcyjne ze względu na walory turystyczno-krajobrazowe
PRZESTRZEŃ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
Tereny z przewagą gleb V, VI KL
Kompleksy użytków zlakrych
Udokumentowane złoża sur. mineralnych
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
Projektowane wysypisko odpadów
Projektowane oczyszczalnie ścieków
Rzeźnia
Kacz Rynek
ZAGOSPODAROWANIE LEGENDA
1:25

5.KDZ 5.MN 5.R 6.MN 7.KDZ 7.MN 7.R 8.KDZ 8.MN1 8.KDW1 8.MN2 8.RM1 8.KDW2 8.RM2 8.MN3 8.KDW3 8.MN4

AZP-20-87/27

AZP-20-87/28

Jezioro Serwy

ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymiarowane odległości okreslone w metrach

przeznaczenie terenów

- 1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 2.MN1, 2.MN2, 2.MN3, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 8.MN3, 8.MN4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 4.UP - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej
- 8.RM1, 8.RM2 - tereny zabudowy zagrodowej
- 1.R, 2.R, 5.R, 7.R - tereny rolnicze
- 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- 1.KDL, 2.KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- 1.KDD1, 1.KDD2 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 6.KDW, 8.KDW1, 8.KDW2, 8.KDW3 - tereny dróg wewnętrznych

granice obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

- granica strefy 100 m od linii brzegowej jeziora Serwy

obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu

- strefa 12 m od granicy lasu

elementy informacyjne

- stanowisko archeologiczne
- linie rozgraniczające dróg istniejących oraz dróg wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/102/25

Rady Gminy Płaska

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 8 obszarów w miejscowości Mołowiste

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 8 obszarów w miejscowości Mołowiste został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 4 lipca 2024 r. do 25 lipca 2024 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 8 sierpnia 2024 r., nie złożono uwag.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/102/25

Rady Gminy Płaska

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 8 obszarów w miejscowości Mołowiste inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Płaska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 8 obszarów w miejscowości Mołowiste obejmują w szczególności sprawy:

1) budowy wodociągów i zaopatrzenia w wodę;

2) budowy i utrzymania dróg publicznych.

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

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.);

2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy o finansach publicznych przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej;

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

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

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI/102/25

Rady Gminy Płaska

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 8 obszarów w miejscowości Mołowiste (zwany dalej „planem”) został przygotowany w związku z Uchwałą Nr XIV/132/20 Rady Gminy Płaska z dnia 11 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 8 obszarów w miejscowości Mołowiste oraz rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podlaskiego znak NK-II.4131.35.2025.AJ z dnia 21 lutego 2025 r.

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

W dniu 30 grudnia 2024 r. Rada Gminy Płaska podjęła uchwałę nr VIII/57/2024 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 8 obszarów w miejscowości Mołowiste. W rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 21 lutego 2025 r. Wojewoda Podlaski stwierdził nieważność przedmiotowej uchwały.

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

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

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, zatwierdzonym uchwałą Nr XX/102/96 Rady Gminy Płaska z dnia 24 października 1996 r., zmienionym uchwałą nr XX/154/09 Rady Gminy Płaska z dnia 30 czerwca 2009 r. oraz uchwałą nr V/29/11 Rady Gminy Płaska z dnia 19 kwietnia 2011 r., wszystkie obszary objęte planem położone są w graniach wyznaczonego w Studium obszaru WIEŚ MOŁOWISTE. Studium określa następujące kierunki przeznaczenia terenów:

1)M-U – tereny zabudowy jednorodzinnej, usługowej oraz zagrodowej,

2)M-ML – tereny zabudowy jednorodzinnej, letniskowej (rekreacji indywidualnej) i zagrodowej,

3)R-Ls – tereny użytkowane rolniczo i leśne.

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 XIV/80/12 Rady Gminy Płaska z dnia 27 kwietnia 2012 r. Obszar objęty planem przeznaczony jest pod:

-tereny istniejącej zabudowy zagrodowej i usług z możliwością uzupełnienia zabudową jednorodzinną lub letniskową (obszar 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8);

-tereny projektowanej zabudowy jednorodzinnej (obszar 2);

-tereny istniejących użytków rolnych i leśnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu (obszar 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8);

-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z drogą wewnętrzną o orientacyjnym przebiegu (obszar 8).

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

w obszarach nr 1, 2, 3, 4 i 5 przewidziano poszerzenie istniejącej drogi powiatowej (droga publiczna klasy zbiorczej), by jej pas drogowy osiągnął szerokość 15 m.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska z 2004 r., działka nr ew. 105 obr. Mołowiste stanowiąca drogę powiatową nr 1207B, przylegająca od zachodu do obszaru nr 7, przeznaczona jest pod ulicę lokalną w ciągu drogi powiatowej, oznaczoną symbolem 03KP4. Natomiast teren oznaczony symbolem 6.MN ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr ew. 107/10, która łączy się z działkami drogowymi nr ew. 107/6 i 107/5. Z tego właśnie powodu w granicach obszaru nr 6 i 7 nie wyznaczono terenu komunikacji, bowiem tereny oznaczone symbolami 6.MN i 7.MN mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejących dróg (publicznych i wewnętrznych) położonych poza obszarem planu.

Działka nr ew. 96 została przeznaczona w planie pod teren oznaczone symbolami 5.MN i 5.R, natomiast działki nr ew. 125/1 i 126/1 zostały przeznaczone pod tereny oznaczone symbolami 7.MN i 7.R. Wszystkie te działki maja w chwili obecnej zapewnioną obsługę komunikacyjną z przyległej drogi powiatowej nr 1207B. Wraz z realizacją ustaleń niniejszego planu i podziałem wskazanych działek na działki budowlane, w ramach terenów oznaczonych symbolami 5.MN i 7.MN, konieczne będzie wydzielenie dojazdu na warunkach określonych w § 18 ust. 5. W ten sposób zapewniona zostanie też obsługa komunikacyjna dla terenów oznaczonych symbolami 5.R i 7.R.

Teren objęty planem obejmuje 8 obszarów o łącznej powierzchni ok. 23 ha. Obszary położone są w różnych częściach miejscowości Mołowiste, jednak zawsze po wschodniej stronie drogi powiatowej nr 1207B.

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 (76,25% obszaru planu) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren zabudowy usługowo-produkcyjnej zajmuje 1,79% obszaru planu. Tereny zabudowy zagrodowej zajmują 2,73% powierzchni obszaru planu. Niemały udział w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zajmuje układ komunikacyjny – 5,74%. Tereny użytków rolnych zajmują 13,49% powierzchni obszaru planu.

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 znajdują się również dwa stanowiska archeologiczne o nr ewid. AZP 20-87/27 i AZP 20-87/28.

Dodatkowo w bezpośrednim sąsiedztwie (obszar nr 4) znajduje się urządzenie wodne – rów melioracyjny.

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 Serwy.

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 jednorodzinna działki położone w graniach pasa szerokości 100 m od linii brzegu jeziora Serwy, które były przeznaczone pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym (fragmenty terenów 2.MN1, 7.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, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

-szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

-szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

-zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

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

-sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachów,

-minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

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

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

-granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu,

-sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurę formalno-prawną. Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Po podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w dniu 18 lutego 2021 r. w „Przeglądzie Powiatowym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Płaska ukazało się obwieszczenie informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu.

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

Pismem z dnia 9 grudnia 2020 r. Wójt Gminy Płaska zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Wójta odpowiedziały cztery organy, z czego dwa zgłosiły swoje wnioski.

Pismem z dnia 9 grudnia 2020 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. Niestety projekt planu nie został przesłany do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku Wydział Spraw Terenowych I w Suwałkach, który na podstawie przepisów ustawy powinien dokonać uzgodnienia oraz zaopiniowania projektu planu.

W wymaganym terminie na wystąpienie Wójta Gminy odpowiedziały dwa organy. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polski Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku przesłało decyzję umarzającą postępowania w sprawie uzgodnienia projektu planu. Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków wystąpił z prośbą o przedłużenie terminu uzgodnienia. Jednocześnie organ przesłał informację o położeniu obszaru planu na terenie Kanału Augustowskiego wpisanego do rejestru zabytków oraz o występowaniu stanowisk archeologicznych w graniach planu (organ nie odpowiedział na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu i nie przedstawił w tamtym czasie swoich wniosków). Organ poprosił o uwzględnienie przesłanych informacji w projekcie planu i ponowne jego przedłożenie do uzgodnienia. 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. Pozostałe organy nie odpowiedziały.

Po wprowadzeniu do projektu planu zmian wynikających z informacji zawartych w piśmie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Wójt Gminy Płaska przesłał projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z prośbą o uzgodnienie. Organ uzgodnił projekt planu.

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

Obwieszczeniem z dnia 27 czerwca 2024 r. Wójt Gminy Płaska zawiadomił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu został wyłożony w dniach od 4 lipca 2024 r. do 25 lipca 2024 r. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 23 lipca 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 8 sierpnia 2024 r., nie wpłynęła żadna uwaga. Po wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi.

Pierwsza z nich dotyczyła likwidacji drogi wewnętrznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 6.KDW. Składający uwagę wyjaśnił w jaki sposób jego działki mają zapewniony dostęp do drogi publicznej (poprzez działkę nr 107/10 położoną poza obszarem planu). Wójt Gminy postanowił uwagę uwzględnić.

Druga ze złożonych uwag dotyczyła zmiany przeznaczenia części działki nr 128/1 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę zagrodową. Składający uwagę był obecny na dyskusji publicznej i omawiał tę kwestię z głównym projektantem planu. Wójt Gminy postanowił uwagę uwzględnić.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnionych uwag, projekt planu został przedstawiony Radzie Gminy Płaska. Uchwałą nr VIII/57/2024 z dnia 30 grudnia 2024 r. Rada Gminy uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 8 obszarów w miejscowości Mołowiste.

Wojewoda Podlaski w dniu 21 lutego 2025 r. wydał rozstrzygnięcie nadzorcze, którym stwierdził nieważność tejże uchwały.

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

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

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

a)wykupu terenu pod realizację celów publicznych;

b)kosztów budowy infrastruktury;

c)kosztów obsługi procesów inwestycyjnych;

d)roszczeń wynikających z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości (zmniejszeniu wartości nieruchomości).

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

a)opłaty planistyczne;

b)opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości, podziału i scalenia nieruchomości, z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, budowy lub modernizacji drogi;

c)dochodów z podatku od nieruchomości; zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu;

d)inne dochody – m.in. z podatków od działalności gospodarczej, z podatków od czynności cywilno-prawnych dochody związane z obrotem nieruchomościami.

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

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 8 obszarów w miejscowości Mołowiste, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej (załącznik nr 4) do niniejszej uchwały.