



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 25 lutego 2025 r.

Poz. 1093

UCHWAŁA NR IX/72/25 RADY GMINY PŁASKA

z dnia 17 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 34/22, 34/23, 34/24, 34/25 i 34/26 z obrębu ewid. Macharce

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 ze 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 ze 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), w związku z uchwałą Nr XXXIX/302/23 Rady Gminy Płaska z dnia 16 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 34/22, 34/23, 34/24, 34/25 i 34/26 z obrębu ewid. Macharce uchwała się, co następuje:

Przepisy ogólne

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

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 34/22, 34/23, 34/24, 34/25 i 34/26 z obrębu ewid. Macharce, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, zapisanych w formie elektronicznej, stanowiących załącznik nr 4.

§ 2. 1. Plan obejmuje działki o nr ew. 34/22, 34/23, 34/24, 34/25 i 34/26 z obrębu ewid. Macharce w ich granicach geodezyjnych.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustalenia tekstu uchwały oraz rysunku planu obowiązują łącznie w zakresie określonym uchwałą.

2. 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.

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

§ 4. 1. Następujące określenia i skróty stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków wraz z wszelkimi ich elementami, chyba że przepisy szczegółowe dla terenów stanowią inaczej;
- 2) obszar planu – działki wymienione w § 2 ust. 1 uchwały;
- 3) symbol terenu – symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 4) teren – podstawowa jednostka planistyczna; fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

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

- 1) MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 3) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 7. 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. 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).

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

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

3. W celu ochrony krajobrazu kulturowego Kanału Augustowskiego, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” obejmującą cały obszar planu.

§ 9. 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.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem **MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na rysunku planu zostały ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy linia zabudowy dochodzi do:
 - granicy obszaru objętego planem, to na fragmencie granicy do kolejnego przecięcia z linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych
 - strefy 12 m od granicy lasu, w strefie obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych,
 - c) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz realizacji:
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury, jak również inwestycji dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znaczący negatywny wpływ na ochronę przyrody w szczególności na cele ochrony obszaru Natura 2000,
 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000,
 - instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych,
 - instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,
 - b) zakazy, o których mowa w lit. a tiret pierwsze i drugie nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,
 - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w strefie ochrony konserwatorskiej „B”:
 - a) zakaz zmiany naturalnej rzeźby terenu poza wyznaczonym obszarem zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji wszelkich tymczasowych obiektów budowlanych poza wyznaczonym obszarem zabudowy,
 - c) nakaz nawiązania do architektury regionalnej poprzez stosowanie tradycyjnych materiałów i technologii, w szczególności drewna, czerwonej cegły, kamienia,
 - d) zakaz stosowania do wykończenia elewacji oblicówki wykonanej z paneli z tworzyw sztucznych i z metalu,
 - e) w przypadku barwienia oblicówki drewnianej nakaz stosowana koloru brązowego lub koloru czerwono-brązowego (bordo),
 - f) w przypadku elewacji lub jej fragmentów wykończonych tynkiem zakaz stosowania innych barw niż: biele, szarości i bardzo jasne (silnie rozbielone) żółcienie,
 - g) w przypadku wykończenia elewacji lub jej fragmentów kamieniem, cegłą klinkierową, cegłą cementową, betonem architektonicznym - niedopuszczalna jest istotna zmiana naturalnej barwy tych materiałów,

- h) nakaz stosowania dachu stromego, dwu- lub wielospadowego o jednakowym kącie nachylenia obu głównych połaci dachowych nie mniejszym niż 37° i nie większym niż 50° ; dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15° dopuszcza się tylko w przypadku parterowych garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie większej niż 5 m^2 ,
 - i) 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,
 - j) 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,
 - k) nakaz ujednolicenia formy i kolorystyki dachów oraz kolorystyki i wykończenia elewacji wszystkich budynków na działce budowlanej,
 - l) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne włącznie z poddaszem,
 - dla wiat, garaży i budynków gospodarczych nie więcej niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
- a) w ramach przeznaczenia terenu możliwa jest zabudowa budynkiem lub zespołem budynków będącymi:
 - budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi,
 - budynkami rekreacji indywidualnej,
 - b) wraz z obiektami określonymi w lit. a możliwa jest realizacja:
 - niezbędnych dla tych obiektów instalacji i urządzeń takich jak: przyłącza, dojścia i dojazdy, miejsca do postoju, urządzenia służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, miejsca i obiekty czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki);
 - budynków gospodarczych i garaży;
 - zieleni towarzyszącej;
- 6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty zabudowy:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,40,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,10,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - f) gabaryty budynków zgodnie z pkt 4;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia - 1000 m^2 ,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105° ;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania:
- a) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,

- b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDD i KR nie może być mniejsza niż 6 m;
- 9) obsługę komunikacyjną terenu z dróg gminnych nr 159513B i 102681B oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem KR;
- 10) minimalna liczba miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, przy czym za lokal mieszkalny rozumie się także pomieszczenia mieszkalne wyodrębnione w celu świadczenie usług turystycznych;
- 11) 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;
- 12) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) ustala się adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się likwidację istniejących elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia zgodnej z ustaleniami planu obsługi terenu i zlokalizowania na nim istniejących i projektowanych obiektów,
 - c) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:
 - docelowo z gminnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych do czasu doprowadzenia wodociągu do działki,
 - rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, sukcesywnie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków,
 - e) odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nakazuje się zagospodarować na działce budowlanej, przy czym:
 - wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających,
 - wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych należy odprowadzić do urządzeń odwadniających z zastrzeżeniem, że przed wprowadzeniem wód do ziemi należy je doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
 - f) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE),
 - w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji które mają moc przekraczającą 100 kW,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE,
 - w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW,
 - h) obsługa telekomunikacyjna według standardów przyjętych w przepisach odrębnych,
 - i) 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;
- 13) stawkę procentową - 15%.

§ 11. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz realizacji:
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury, jak również inwestycji dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znaczący negatywny wpływ na ochronę przyrody w szczególności na cele ochrony obszaru Natura 2000,
 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000,
 - instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych,
 - instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,
 - b) zakazy, o których mowa w lit. a tiret pierwsze i drugie nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;
- 4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość pasa drogowego w granicach planu od 1 m do 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się likwidację istniejących elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia zgodnej z ustaleniami planu obsługi terenu i zlokalizowania na nim istniejących i projektowanych obiektów,
 - c) dla systemu wodociągów:
 - rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - minimalna średnica nowo budowanej sieci zbiorczej – 50 mm,
 - d) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do urządzeń odwadniających z zastrzeżeniem, że przed wprowadzeniem wód do ziemi należy je doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
 - e) dla systemu elektroenergetycznego:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
 - stacje transformatorowe należy realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
 - f) dla systemu telekomunikacyjnego - nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem **KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zakaz realizacji:
- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury, jak również inwestycji dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znaczący negatywny wpływ na ochronę przyrody w szczególności na cele ochrony obszaru Natura 2000,
 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000,
 - instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych,
 - instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,
- b) zakazy, o których mowa w lit. a tiret pierwsze i drugie nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstąpienie od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) ustala się adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej,
- b) dopuszcza się likwidację istniejących elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia zgodnej z ustaleniami planu obsługi terenu i zlokalizowania na nim istniejących i projektowanych obiektów,
- c) dla systemu wodociągów:
- rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - minimalna średnica nowo budowanej sieci zbiorczej – 50 mm,
- d) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do urządzeń odwadniających z zastrzeżeniem, że przed wprowadzeniem wód do ziemi należy je doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
- e) dla systemu elektroenergetycznego:
- linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
 - stacje transformatorowe należy realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
- f) dla systemu telekomunikacyjnego - nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne;
- 5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

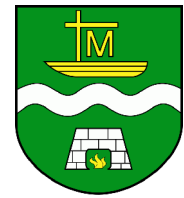
Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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

**Wiceprzewodniczący Rady
Gminy**

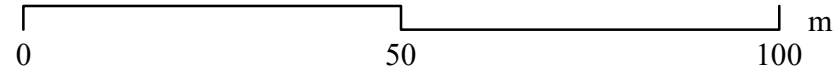
Tomasz Warakowski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PŁASKA DLA DZIAŁEK O NR EWID. 34/22, 34/23, 34/24, 34/25 i 34/26 Z OBRĘBU EWID. MACHARCE

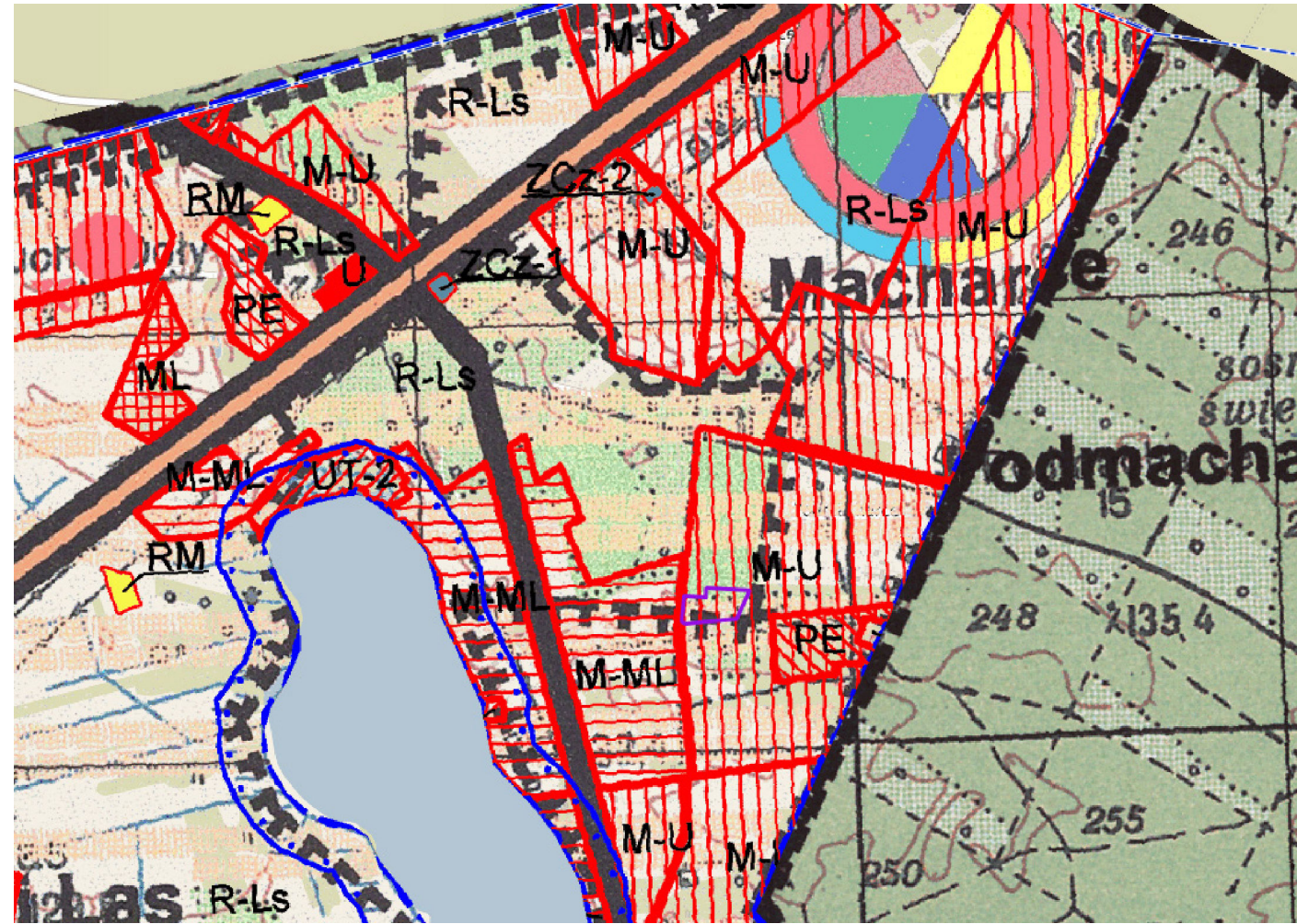
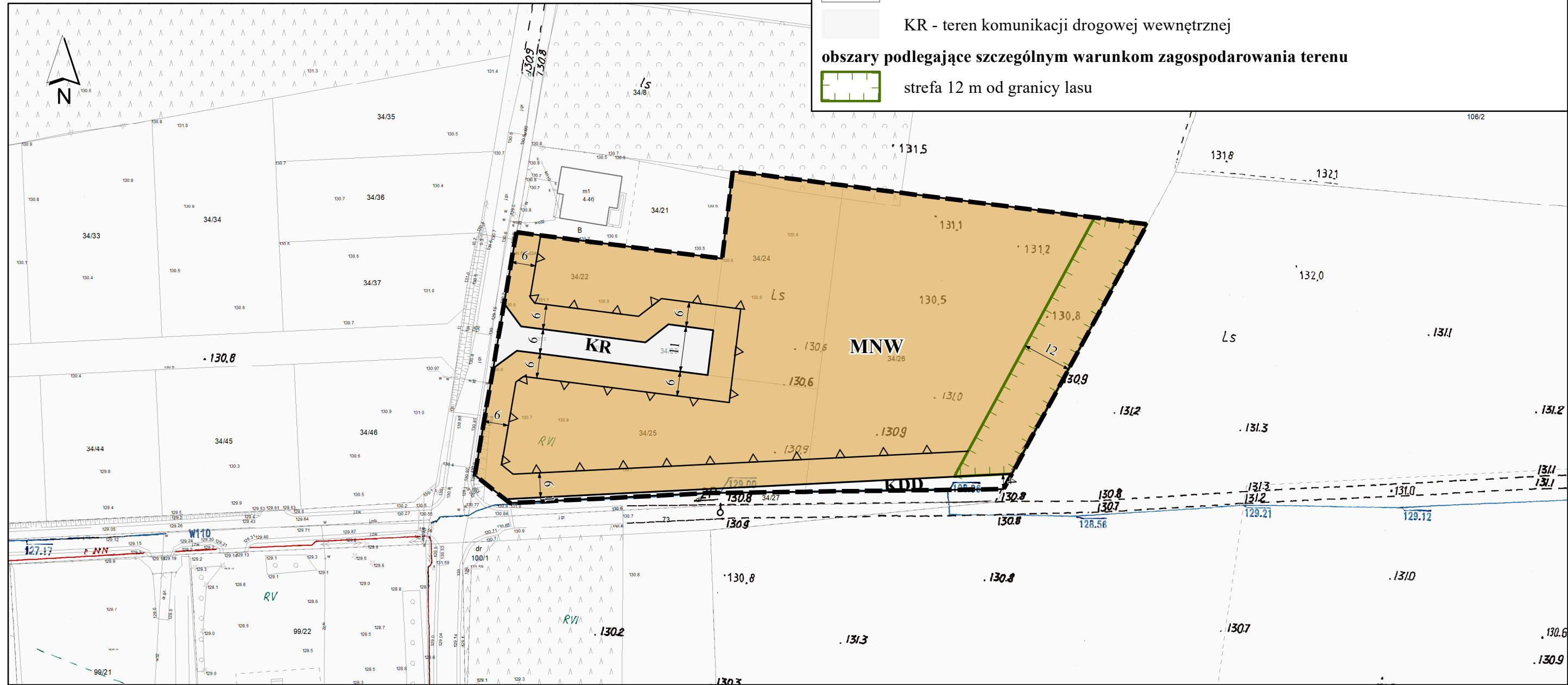
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr IX/72/25
Rady Gminy Płaska
z dnia 17 lutego 2025 r.

Skala 1:1 000

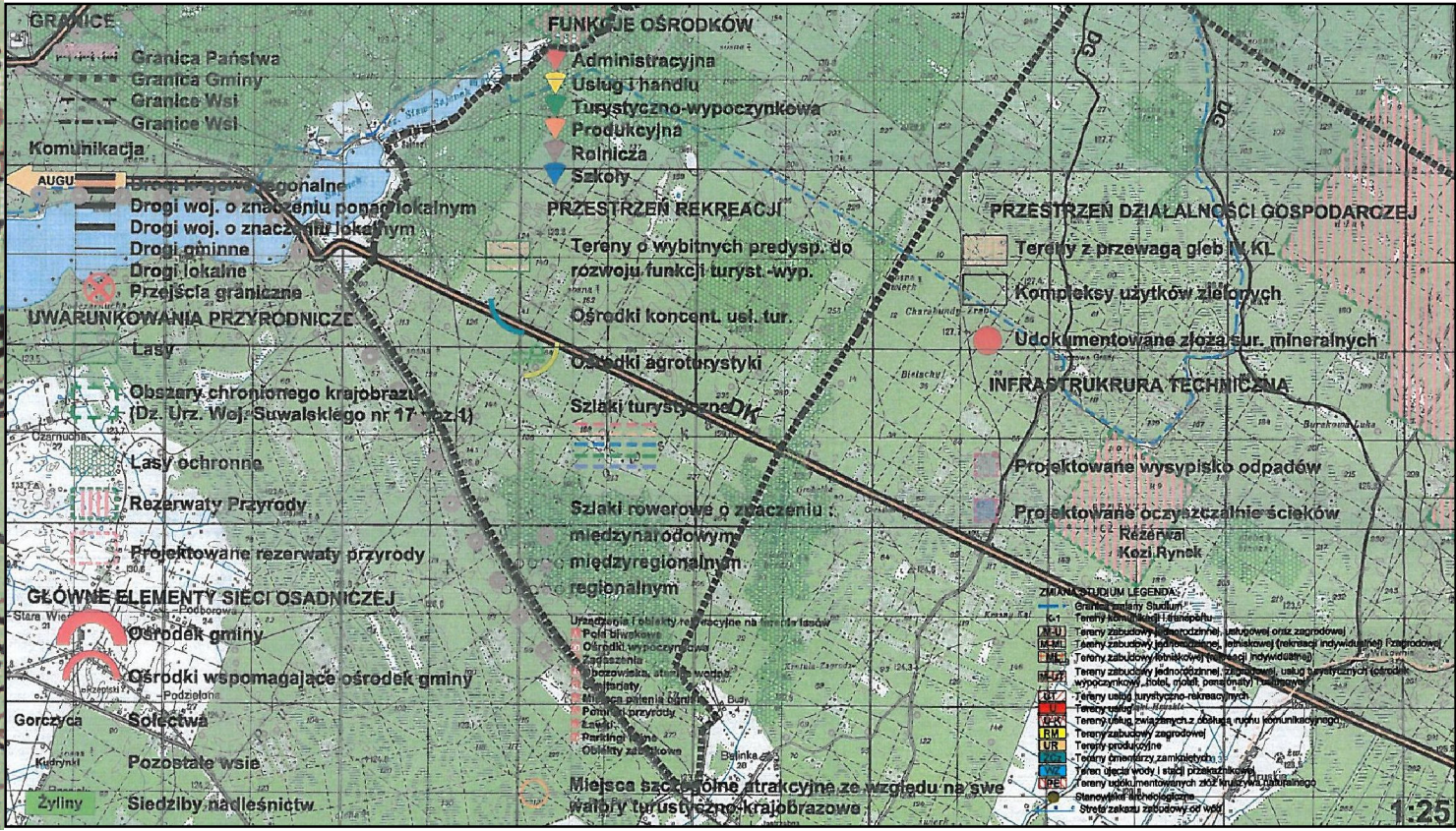


Układ współrzędnych PL-2000 pas 8

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Starostwa Powiatowego w Augustowie



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska
z oznaczeniem granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 34/22, 34/23, 34/24, 34/25 i 34/26 z obrębu ewid. Macharce



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/72/25

Rady Gminy Płaska

z dnia 17 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 34/22, 34/23, 34/24, 34/25 i 34/26 z obrębu ewid. Macharce

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 34/22, 34/23, 34/24, 34/25 i 34/26 z obrębu ewid. Macharce został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 30 grudnia 2024 r. do 20 stycznia 2025 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 3 lutego 2025 r., nie złożono uwag.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/72/25

Rady Gminy Płaska

z dnia 17 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 34/22, 34/23, 34/24, 34/25 i 34/26 z obrębu ewid. Macharce 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 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 2024 r. poz. 1465 ze zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 34/22, 34/23, 34/24, 34/25 i 34/26 z obrębu ewid. Macharce 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 2024 r. poz. 725 ze zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.), ustawy o samorządzie gminnym, 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 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 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 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 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/72/25

Rady Gminy Płaska

z dnia 17 lutego 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

Przedmiotowy plan został przygotowany w oparciu o Uchwałę Nr XXXIX/302/23 Rady Gminy Płaska z dnia 16 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 34/22, 34/23, 34/24, 34/25 i 34/26 z obrębu ewid. Macharce.

Potrzeba sporządzenia projektu planu jest konsekwencją wniosku złożonego przez właściciela nieruchomości w zakresie przeznaczenia działek o nr ewid. 34/22, 34/24, 34/25 i 34/26 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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 planu przeznaczony został pod M-U - tereny zabudowy jednorodzinnej, usługowej oraz zagrodowej. Są to tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej, w tym: infrastruktury społecznej, zagrodowej i infrastruktury technicznej oraz komunikacji i transportu; są to tereny częściowo zainwestowane przy drodze powiatowej Nr 1208B Serski Las – Serwy – Sucha Rzeczka i możliwe jest ich powiększenie; dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących obiektów, remonty oraz budowę nowych obiektów wraz ze zmianą sposobu użytkowania.

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:

-**MN-2** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

-**U** – teren zabudowy usługowej (usługi wielofunkcyjne);

-**9 RP/RZ/RL** – tereny istniejących użytków rolnych i leśnych położonych częściowo w strefie ochronnej jez. Serwy do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu, zakaz budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych. Pożądane wprowadzenie zadrzewienia wzdłuż brzegu jeziora.

Teren objęty planem obejmuje 5 działek ewidencyjnych w obrębie ewidencyjnym Macharce. Działki stanowią zwarty obszar położony przy skrzyżowaniu dróg gminnych nr 159513B i 102681B.

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 (93,56% obszaru planu) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmuje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Układ komunikacyjny (droga dojazdowa i droga wewnętrzna) zajmuje 6,44% 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.

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 terenu objętego 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 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.

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

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,

-zasady 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,

-granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na nie sporządzenie audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego,

-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. 2024 poz. 1112). 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 6 lipca 2023 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 27 lipca 2023 r., nie wpłynął żaden wniosek.

Pismem z dnia 6 marca 2024 r. Wójt Gminy Płaska zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Wójta odpowiedziało pięć organów, z czego trzy zgłosiły swoje wnioski.

Pismem z dnia 6 marca 2024 r. Wójt wystąpił z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłały obydwa organy.

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

W wymaganym terminie na wystąpienie Wójta Gminy odpowiedziały dwa organy. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polski Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku przesłało decyzję umarzającą postępowania w sprawie uzgodnienia projektu planu. Pozostałe organy nie odpowiedziały, a tym samym udzieliły tzw. milczącego uzgodnienia.

Sześć organów zaopiniowało projekt planu bez uwag. Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska poinformował o braku podstaw do wydania opinii. Pozostałe organy nie odpowiedziały.

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 19 grudnia 2024 r. Wójt Gminy Płaska zawiadomił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu został wyłożony w dniach od 30 grudnia 2024 r. do 20 stycznia 2025 r. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 15 stycznia 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 3 lutego 2025 r., nie wpłynęła żadna uwaga.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 34/22, 34/23, 34/24, 34/25 i 34/26 z obrębu ewid. Macharce, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej (załącznik nr 4) do niniejszej uchwały.