



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 24 czerwca 2026 r.

Poz. 2592

UCHWAŁA NR XVIII/178/26 RADY GMINY PŁASKA

z dnia 17 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek nr ew. 35 i 37 z obrębu ew. Płaska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z uchwałą Nr XIV/134/25 z dnia 26 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek nr ew. 35 i 37 z obrębu ew. Płaska, uchwala się, co następuje:

Przepisy ogólne

§ 1. 1. W związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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.) stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/76/99 Rady Gminy Płaska z dnia 29 grudnia 1999 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 działek nr ew. 35 i 37 z obrębu ew. Płaska, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

§ 2. 1. Plan obejmuje działki o nr ew. 35 i 37 z obrębu ew. Płaska 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 literowym.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię wyznaczoną na rysunku planu regulującą dopuszczalne położenie budynków (wraz z wszelkimi ich elementami) na działce budowlanej;
- 2) obszar planu – działki wymienione w § 2 ust. 1 uchwały;
- 3) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności) ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczenie terenu podstawowe – przeważające w co najmniej 55% przeznaczenie terenu ustalone planem dla terenu;
- 5) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu terenu podstawowemu, ściśle z nim związane, które je uzupełnia i wzbogaca;
- 6) symbol terenu – symbol cyfrowo-literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu, a cyfry określają numer porządkowy terenu w ramach danego przeznaczenia;
- 7) 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) 1MNW, 2MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) 1KR, 2KR – tereny 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.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 9. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) uzupełniające – zabudowa rekreacji indywidualnej,
- c) wraz z zabudową określoną w lit. a i b 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,
 - budowli ochronnych;

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,
- c) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zakaz realizacji:
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury, jak również inwestycji dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znaczący negatywny wpływ na ochronę przyrody w szczególności na cele ochrony obszaru Natura 2000,
 - 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 wykonanych 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) 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;
- 6) 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° ;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m^2 ;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu z dróg wewnętrznych 1KR i 2KR;
- 9) minimalna liczba miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny (za lokal mieszkalny rozumie się także pomieszczenia mieszkalne wyodrębnione w celu świadczenia usług turystycznych) lub jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) stawkę procentową - 15%.

§ 10. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - 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:
 - 1KR – 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - 2KR – 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego).

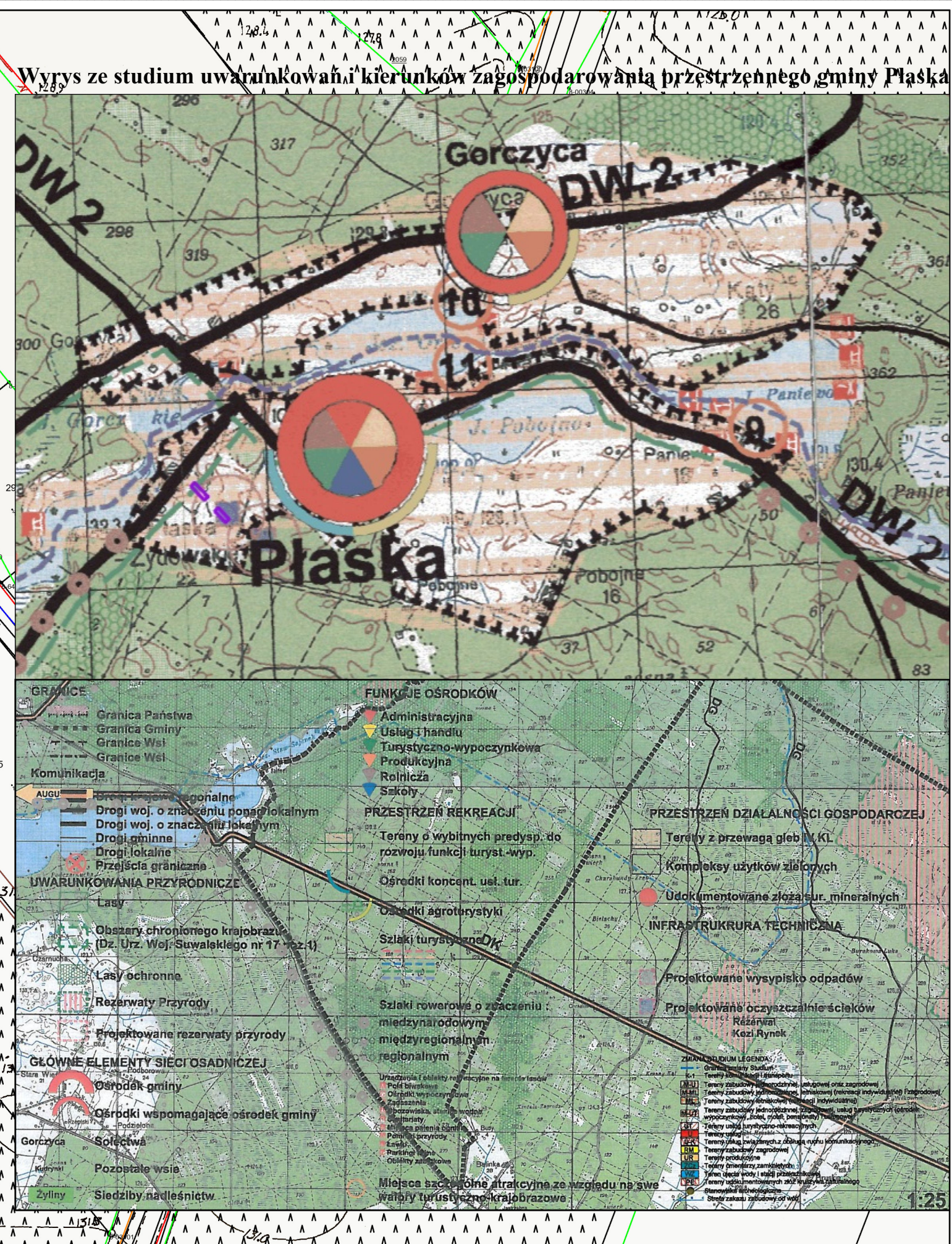
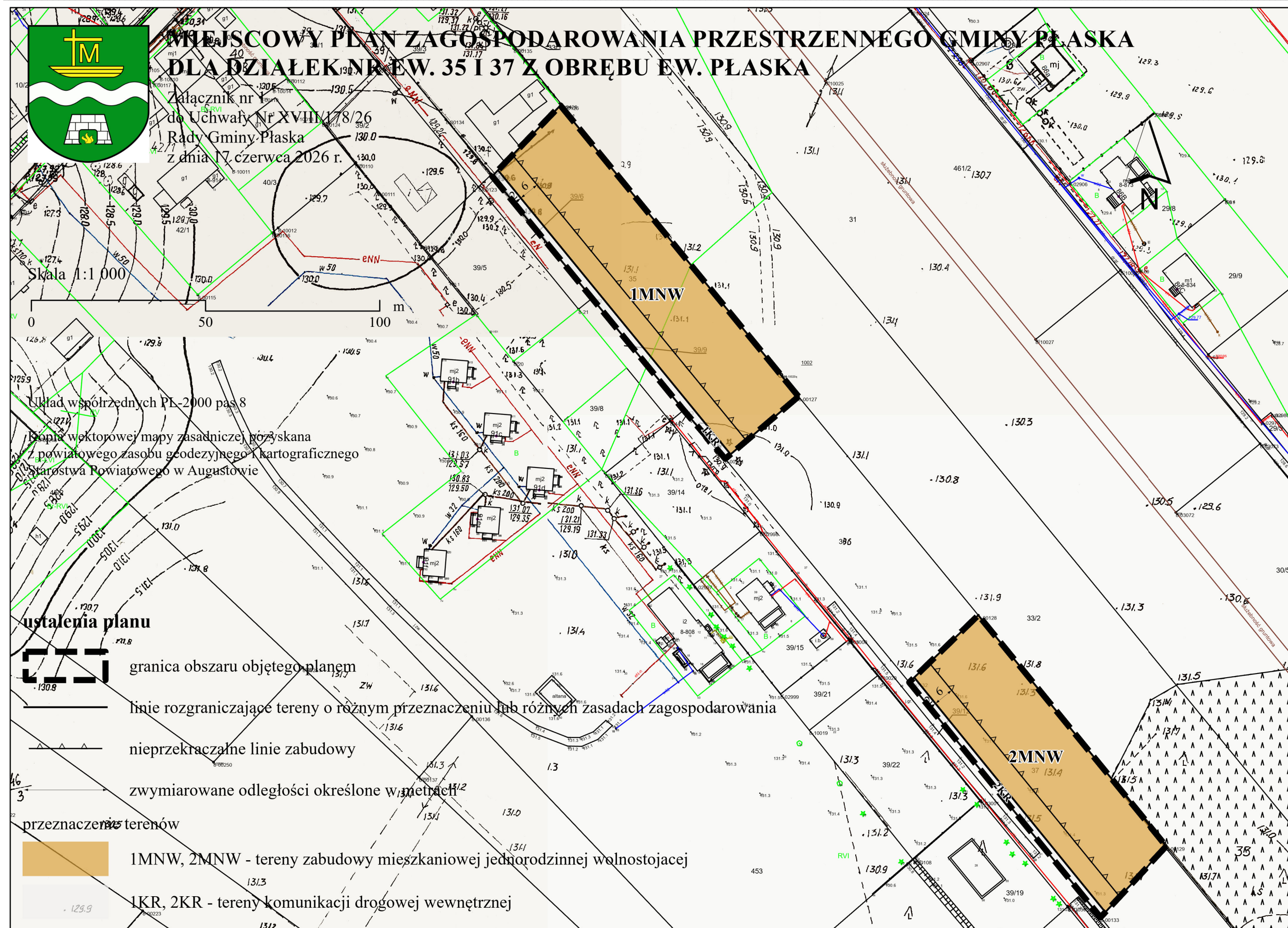
Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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

**Przewodnicząca Rady
Gminy**

Katarzyna Barbara Tomczyk



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/178/26

Rady Gminy Płaska

z dnia 17 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek nr ew. 35 i 37 z obrębu ew. Płaska inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek nr ew. 35 i 37 z obrębu ew. Płaska nie zostały zapisane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a co za tym idzie nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz o zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/178/26

Rady Gminy Płaska

z dnia 17 czerwca 2026 r.

Zalacznik3.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 XIV/134/25 Rady Gminy Płaska z dnia 26 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek nr ew. 35 i 37 z obrębu ew. Płaska.

Potrzeba sporządzenia projektu planu jest konsekwencją wniosku złożonego przez właściciela nieruchomości w zakresie przeznaczenia działek o nr ew. 35 i 37 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, zatwierdzonym uchwałą Nr XII/76/99 Rady Gminy Płaska z dnia 29 grudnia 1999 r., zmienionym uchwałą nr XX/154/09 Rady Gminy Płaska z dnia 30 czerwca 2009 r. oraz uchwałą nr V/29/11 Rady Gminy Płaska z dnia 19 kwietnia 2011 r., obszar objęty planem położony jest w granicach wyznaczonego układu: „Miejscowości gminnej Płaska i wsi Gorczyca”. Rozwój obszaru ma podążać w następujących kierunkach: „wyznaczenie nowych terenów pod budownictwo jednorodzinne, letniskowe, zagrodowe z funkcją turystyczną, zagrodową, usługi i rzemiosło, usługi turystyczne wraz z urządzonymi plażami, ścieżkę rowerowo-narciarską - na ogólnie przyjętych zasadach ekorozwoju. [...] szczególny nacisk należałoby położyć na rozwój agroturystyki, która mogłaby przyczynić się do aktywizacji gospodarczej zarówno całej gminy, jak i miejscowości gminnej [Płaski], nie zagrażając równocześnie bezcennym walorom środowiska przyrodniczego. Powinna powstać również odpowiednia baza turystyczna z miejscami noclegowymi, gastronomiczna, handlowa oraz odpowiednio wyposażone w infrastrukturę techniczną i towarzyszącą plaże i kąpieliska itp.”. Dla miejscowości Płaska i Gorczyca Studium przewiduje zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska uchwalony uchwałą nr XII/67/04 Rady Gminy Płaska z dnia 8 czerwca 2004 r., zmieniony uchwałą nr XXIII/196/21 Rady Gminy Płaska z dnia 28 września 2021 r. Obszar objęty planem przeznaczony jest pod 38 RP/RZ/LS – tereny istniejących użytków rolnych i leśnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu z zakazem budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych. Istniejące lasy chronić i pielęgnować. Istnieje możliwość dolesienia działek położonych w sąsiedztwie użytków leśnych.

Teren objęty planem obejmuje dwie działki ewidencyjne w obrębie ewidencyjnym Płaska. Działki położone są przy drodze wewnętrznej łączącej ul. 3-go Maja i Grzybową.

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 w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (92,14% obszaru planu). Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej zajmują 7,86% 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.

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 planem 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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,
- 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 niesporządzenie audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 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 2026 r. poz. 670). 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 grudnia 2025 r. w „Przeglądzie Powiatowym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Płaska ukazało się ogłoszenie informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie, czyli do dnia 8 stycznia 2026 r., nie wpłynął żaden wniosek.

Pismem z dnia 15 grudnia 2025 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 15 grudnia 2025 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. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska odpowiedział pismem z dnia 12 stycznia 2026 r. uzgadniając zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny pismem z dnia 29 grudnia 2025 r. poinformował, że w świetle obowiązujących przepisów projekt planu nie wymaga uzgodnień i opinii Państwowej Inspekcji Sanitarnej na etapie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Po zakończeniu prac nad sporządzaniem projektu planu w dniu 11 marca 2026 r. Wójt Gminy Płaska skierował projekt planu wraz z prognozą i uzasadnieniem do organów i instytucji w celu uzyskania odpowiednich uzgodnień i opinii.

W wymaganym terminie cztery organy uzgodniły projekt planu. 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.

30 kwietnia 2026 r. w „Przeglądzie Powiatowym”, na tablicach ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej gminy ukazało się ogłoszenie zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu planu były prowadzone w terminie od 30 kwietnia 2026 r. do 28 maja 2026 r. i obejmowały:

- 1) spotkanie otwarte;
- 2) wywiad z właścicielami działek objętych projektem planu;

- 3) zbieranie uwag do projektu planu;
- 4) zbieranie wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.

Podczas konsultacji nie złożono żadnej uwagi do projektu planu, ani do prognozy oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z wymogiem art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu przygotowano raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

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.

Wraz z opracowaniem projektu planu oszacowane zostały potencjalne wydatki z budżetu gminy będące skutkiem realizacji ustaleń planu: odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości, odszkodowanie wynikające z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, odszkodowanie za wykup nieruchomości, koszty związane z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej. Uchwalenie planu nie obciąży budżetu gminy.

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

- a) opłaty planistyczne;
- b) dochody z podatku od nieruchomości; zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu;
- c) inne dochody – m.in. z podatków od działalności gospodarczej, z podatków od czynności cywilnoprawnych dochody związane z obrotem nieruchomościami.

W wyniku uchwalenia planu dojdzie do przekwalifikowania gruntów rolnych na grunty budowlane. Nastąpi więc wzrost wartości nieruchomości, a co za tym idzie zaistnieje podstawa do naliczenia renty planistycznej. Uchwalenie planu umożliwi realizację nowej zabudowy, a tym samym przyczyni się do wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości i od budynków.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 2 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 nr ew. 35 i 37 z obrębu ew. Płaska, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej (załącznik nr 3) do niniejszej uchwały.