



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 24 czerwca 2026 r.

Poz. 2594

UCHWAŁA NR XVIII/180/26 RADY GMINY PŁASKA

z dnia 17 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek nr ew. 40/2, 40/7, 40/9, 94 i 96 z obrębu ew. Serski Las

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/135/25 z dnia 26 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek nr ew. 40/2, 40/7, 40/9, 94 i 96 z obrębu ew. Serski Las 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. 40/2, 40/7, 40/9, 94 i 96 z obrębu ew. Serski Las, 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. 40/2, 40/7, 40/9, 94 i 96 z obrębu ew. Serski Las 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) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię wyznaczoną na rysunku planu regulującą dopuszczalne położenie budynków (wraz z wszelkimi ich elementami) na działce budowlanej;
- 3) obszar planu – działki wymienione w § 2 ust. 1 uchwały;
- 4) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności) ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczenie terenu podstawowe – przeważające w co najmniej 55% przeznaczenie terenu ustalone planem dla terenu;
- 6) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu terenu podstawowemu, ściśle z nim związane, które je uzupełnia i wzbogaca;
- 7) 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;
- 8) 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, 3MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) 1KDD, 2KDD – tereny dróg dojazdowych.

§ 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. Część obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku 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, 3MNW 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 odstąpienie 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 dojazdowych 1KDD i 2KDD;
- 9) przy wydzieleniu dojazdów nakazuje się uwzględnić następujące wymagania:
- a) szerokość dojazdu nie mniej niż 6 m,
 - b) 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 $12,5 \text{ m} \times 12,5 \text{ m}$;

- 10) 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 świadczenie usług turystycznych) lub jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- 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%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga dojazdowa,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) 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:
 - 1KDD – 9-10 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - 2KDD – 4-8 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/180/26

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. 40/2, 40/7, 40/9, 94 i 96 z obrębu ew. Serski Las inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 2026 r. poz. 662), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek nr ew. 40/2, 40/7, 40/9, 94 i 96 z obrębu ew. Serski Las obejmują w szczególności sprawy:

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

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. 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 2025 r. poz. 647 z późn. zm.);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

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

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy 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 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/180/26

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/135/25 Rady Gminy Płaska z dnia 26 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek nr ew. 40/2, 40/7, 40/9, 94 i 96 z obrębu ew. Serski Las.

Potrzeba sporządzenia projektu planu jest konsekwencją wniosku złożonego przez właściciela nieruchomości w zakresie przeznaczenia działek o nr ew. 40/2, 40/7, 40/9 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 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., zmieniony uchwałą nr XXIII/196/21 Rady Gminy Płaska z dnia 28 września 2021 r., a także 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:

-6 RP/RZ/RL – teren istniejących użytków rolnych z kompleksami leśnymi do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu,

-MR - teren istniejącej zabudowy zagrodowej do adaptacji z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji

-MN-1 - tereny z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną.

Teren objęty planem obejmuje pięć działek ewidencyjnych w obrębie ewidencyjnym Serski Las. Działki położone są przy skrzyżowaniu ul. Wspólnej i Łkowej.

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 (93,99% obszaru planu). Tereny dróg dojazdowych zajmują 6,01% 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”.

Wschodnia część obszaru planu położona jest w granicach zabytkowego zespołu wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku – Kanał Augustowski z zespołem budowli i urządzeń.

Obszar planu od południa graniczy z urządzeniem wodnym – rowem melioracyjnym R-12.

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 granicach 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 odpowiedziały cztery organy, 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 30 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. Okręgowy Urząd Górniczy w Lublinie przesłał informację o braku podstaw do uzgodnienia projektu planu. Pozostałe organy nie odpowiedziały, a tym samym udzieliły tzw. milczącego uzgodnienia.

Pięć 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 wpłynęła żadna uwaga. Nie złożono również żadnej uwagi do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z wymogiem art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu przygotowano raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz 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. 40/2, 40/7, 40/9, 94 i 96 z obrębu ew. Serski Las, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej (załącznik nr 3) do niniejszej uchwały.