DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 24 czerwca 2026 r.

Poz. 2595

Podpisany przez:
Krzysztof Stankiewicz
Data: 24.06.2026 14:04:09

UCHWAŁA NR XVIII/181/26
RADY GMINY PŁASKA

z dnia 17 czerwca 2026 r.

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

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 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 brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm), w związku z uchwałą Nr XIV/131/20 Rady Gminy Płaska z dnia 11 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 4 obszarów w miejscowości Sucha Rzeczka, zmienioną uchwałą Nr XXXV/267/22 Rady Gminy Płaska z dnia 20 grudnia 2022 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, zatwierdzonego uchwałą Nr 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 8 obszarów w miejscowości Sucha Rzeczka, zwany dalej „planem”, składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;

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

5) danych przestrzennych, zapisanych w formie elektronicznej, stanowiących załącznik nr 4.

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

1) 41/4, 43/14, 45, 49/3, 50/1, 50/2, 50/3, 50/4, 50/7, 50/8, 50/9, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/15, 50/16, 50/17, 50/18, 50/19, 50/20, 50/21, 50/22, 50/49, 50/52, 50/53, 50/54, 50/55, 51, 279, 280/1, 280/2, 280/3,

280/4, 280/5, 280/6, 280/7, 280/8, 280/9 w ich granicach geodezyjnych oraz część działki 156 w obszarze 1;

2) 55/5, 55/6, 55/7, 55/8, 55/9 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 2;

3) 69/2, 69/3, 69/4, 71, 73/1, 73/2, 74/2, 74/3 w ich granicach geodezyjnych oraz część działek 69/5 i 156 w obszarze 3;

4) 100/11, 102/7, 102/8, 102/9, 102/10, 102/11, 102/12, 102/13, 102/14, 102/15, 102/16, 103/3, 103/5, 103/7, 103/21 w ich granicach geodezyjnych oraz część działek 102/5 i 139 w obszarze 4;

5) 25/1, 25/2, 25/5, 25/12, 25/13, 29/11, 29/12, 29/13, 29/19, 29/20, 29/21, 29/25, 29/26, 29/27, 29/29, 29/30, 31/1, 31/2 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 5;

6) 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 29/7, 29/22, 36/1, 36/2 w ich granicach geodezyjnych oraz część działki 36/3 w obszarze 6;

7) 26/78 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 7;

8) 26/57 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 8.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustalenia rozdziałów od 2 do 11 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu uchwały oraz rysunku planu obowiązują łącznie w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zwymiarowane odległości określone w metrach;

5) przeznaczenie terenów, opisane symbolem cyfrowo-literowym.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu oznaczające obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych - granica pasa szerokości 100 m od linii brzegu jezior lub Serwianki.

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

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 3-5 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1 Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek;

2) istniejący stan (w odniesieniu do wszystkich elementów zagospodarowania terenu obszaru planu) - stan podczas sporządzania i w dniu uchwalenia niniejszego planu;

3) 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;

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

5) pierśnica – średnicę pnia drzewa mierzoną na wysokości 1,3 m od poziomu terenu;

6) symbol terenu – symbol wyróżniający teren spośród pozostałych terenów, pozwalający jednoznacznie powiązać ustalenia tekstu planu z rysunkiem planu; składa się z numeru obszaru zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu, symbolu literowego określającego przeznaczenie terenu oraz numeru porządkowego w przypadku występowania kilku terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach jednego obszaru;

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

8) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2025) oraz rzemiosło.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenu

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

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

1) 1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 1.MN4, 1.MN5, 1.MN6, 1.MN7, 2.MN, 3.MN1, 3.MN2, 3.MN3, 3.MN4, 4.MN1, 4.MN2, 4.MN3, 4.MN4, 5.MN1, 5.MN2, 6.MN, 7.MN, 8.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 5.RM - teren zabudowy zagrodowej;

3) 1.R1, 1.R2, 1.R3, 1.R4, 2.R, 3.R, 4.R – tereny rolnicze;

4) 1.ZL1, 1.ZL2, 1.ZL3, 1.ZL4, 1.ZL5, 1.ZL6, 2.ZL, 3.ZL1, 3.ZL2, 3.ZL3, 4.ZL – lasy;

5) 5.KDZ, 7.KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

6) 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

7) 1.KDD1, 1.KDD2, 4.KDD, 5.KDD1, 5.KDD2, 6.KDD, 7.KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

8) 1.KDW1, 1.KDW2, 1.KDW3, 2.KDW, 3.KDW1, 3.KDW2, 3.KDW3, 4.KDW1, 4.KDW2, 4.KDW3, 4.KDW4, 5.KDW1, 5.KDW2, 6.KDW, 7.KDW - tereny dróg wewnętrznych.

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

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

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

3) zieleni towarzyszącej

- z uwzględnieniem pozostałych przepisów niniejszego planu i przepisów odrębnych.

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

§ 7. Plan określa wielkość minimalną powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z wyjątkiem działek, gdzie będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg lub od obszarów czy obiektów objętych ochroną.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy linia zabudowy dochodzi do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub strefy 12 m od granicy lasu, to na fragmencie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub strefy 12 m od granicy lasu do kolejnego przecięcia z linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych.

3. Zakaz lokalizacji wszelkich tymczasowych obiektów budowlanych poza obszarem zabudowy wyznaczonym liniami zabudowy.

4. W odniesieniu do istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub częściowo poza wyznaczonym planem obszarem zabudowy:

1) w przypadku gdy więcej niż 60 % powierzchni parteru istniejącego budynku znajduje się poza wyznaczonym planem obszarem zabudowy – dopuszcza się nadbudowę oraz rozbudowę tego budynku wyłącznie w granicach wyznaczonego planem obszaru zabudowy o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają;

2) w przypadku gdy przynajmniej 40% powierzchni parteru istniejącego budynku znajduje się w wyznaczonym planem obszarze zabudowy – dopuszcza się nadbudowę całego budynku oraz rozbudowę w granicach wyznaczonego planem obszaru zabudowy o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają.

§ 9. Ze względu na położenie całego obszaru planu na terenie zabytku wpisanego do rejestru zabytków:

1) forma architektoniczna i kolorystyka obiektów budowlanych podporządkowana jest celom ochrony zabytku i jest określona w rozdziale 5;

2) kształtowanie krajobrazu kulturowego podporządkowane jest ochronie krajobrazu kulturowego zabytku, co uwzględnia ustalone planem przeznaczenie terenów oraz ustalone planem zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (rozdział 4), zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (rozdział 5), a w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu i gabarytów budynku - ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów (rozdział 12).

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. Ze względu na położenie całego obszaru planu w granicach form ochrony przyrody wymienionych w **§ 14,** ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu została uwzględniona w: ustalonym planem przeznaczeniu terenów, lokalizacji nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz we wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów (rozdział 11).

§ 11. 1. Zakazuje się realizacji:

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury, jak również inwestycji dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znaczący negatywny wpływ na ochronę przyrody w szczególności na cele ochrony obszaru Natura 2000;

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

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

4) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru.

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

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 1.MN4, 1.MN5, 1.MN6, 1.MN7, 2.MN, 3.MN1, 3.MN2, 3.MN3, 3.MN4, 4.MN1, 4.MN2, 4.MN3, 4.MN4, 7.MN, 8.MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenu oznaczonego symbolem 5.RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

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

3. W celu ochrony krajobrazu kulturowego Kanału Augustowskiego, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą cały obszar objęty planem.

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

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

2) zakaz zmiany linii brzegu: jeziora i Serwianki;

3) ochronę istniejącego drzewostanu o pierśnicy powyżej 60 cm, z wyjątkiem klonu jesionolistnego, topoli, dębu czerwonego i robinii akacjowej;

4) nakaz nawiązania do architektury regionalnej poprzez stosowanie tradycyjnych materiałów i technologii, w szczególności drewna, czerwonej cegły, kamienia;

5) zakaz stosowania do wykończenia elewacji oblicówki wykonanej z paneli z tworzyw sztucznych i z metalu;

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

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

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

9) nakaz stosowania dachu stromego, dwuspadowego o jednakowym kącie nachylenia obu głównych połaci dachowych nie mniejszym niż 37º i nie większym niż 45º; dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15º dopuszcza się tylko w przypadku parterowych garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie większej niż 5 m^2;

10) 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;

11) 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;

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

13) wysokość zabudowy:

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

b) dla budynków węzłów sanitarno-higienicznych, wiat, garaży i budynków gospodarczych nie więcej niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

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

14) na działkach budowlanych o powierzchni co najmniej 2000 m^2 dopuszcza się:

a) dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 37º - 50º;

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

c) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków inwentarskich – 10 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych nie więcej niż 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

15) nakaz ochrony i odnawiania zadrzewień śródpolnych.

§ 13. W granicach planu znajdują się ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków stanowiska archeologiczne:

1) obszar AZP 21-86/2, stanowisko nr 4 w miejscowości Sucha Rzeczka;

2) obszar AZP 21-86/3, stanowisko nr 5 w miejscowości Sucha Rzeczka;

3) obszar AZP 21-86/4, stanowisko nr 6 w miejscowości Sucha Rzeczka;

4) obszar AZP 21-87/22, stanowisko nr 2 w miejscowości Sucha Rzeczka, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Rozdział 6.
Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 14. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach:

1) Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska”;

2) Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Ostoja Augustowska”;

3) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”.

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi ustanowionymi dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”, w planie uwzględniono zakaz budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych poprzez:

1) uwzględnienie na rysunku planu przebiegu granicy pasa szerokości 100 m od linii brzegu jezior lub Serwianki;

2) ustalenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy względem linii brzegu jezior lub Serwianki.

3. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi, a ponadto ustala się:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, siedlisk gatunków roślin i zwierząt lub w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;

2) przy realizacji niezbędnych budynków, urządzeń i budowli nakaz stosowanie najlepszych dostępnych technik minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko (w tym na zdrowie ludzi i krajobraz).

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 15. Ze względu na występowanie na lub w sąsiedztwie obszaru planu gatunków ptaków oraz siedlisk, stanowiących przedmiot ochrony obszaru Natura 2000:

1) do czasu wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej, niedopuszczalne jest inne użytkowanie tych gruntów niż rolnicze;

2) w przypadku użytków zielonych niewyłączonych z produkcji rolniczej nakazuje się ich koszenie oraz konserwację rowów melioracyjnych na nich zlokalizowanych;

3) do czasu wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej, niedopuszczalne jest inne użytkowanie tych gruntów niż las oraz niedopuszczalne jest modyfikowanie kompleksu roślinności charakterystycznej dla istniejącego lasu;

4) realizację zabudowy należy tak przeprowadzić, aby poza terenem posadowienia budynków i niezbędnych urządzeń nie doszło do trwałej zmiany stosunków wodnych, stosunków wysokościowych i profilu glebowego, w szczególności:

   a) zakazuje się podpiwniczania budynków, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,

   b) zakazuje się składowanie ziemi i innych odpadów, w tym budowlanych na gruntach niewyłączonych z produkcji rolnej lub leśnej,

   c) zakazuje się podnoszenia istniejącego poziomu terenu – zmiany rzędnych wysokościowych terenu, poza miejscem lokalizacji zabudowy.

§ 16. 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.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

1) minimalne powierzchnie wydzielanych działek, szerokości frontu wydzielanych działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 18. 1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

1) drogi oznaczone symbolami 5.KDZ, 7.KDZ (fragmenty drogi wojewódzkiej nr 672) będące drogami klasy zbiorczej, której funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią gminy;

2) drogi oznaczone symbolami 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL (fragmenty drogi powiatowej nr 1242B) będące drogami klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności obsługujące ruch lokalny obszaru planu;

3) drogi oznaczone symbolami 1.KDD1, 1.KDD2, (fragment drogi gminnej nr 159507B), 4.KDD (fragment drogi gminnej nr 159510B), 5.KDD1, 5.KDD2, 6.KDD, 7.KDD (fragmenty drogi gminnej nr 159507B) będące drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności zapewniające obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości.

2. Uzupełnieniem systemu publicznych terenów komunikacji są tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1.KDW1, 1.KDW2, 1.KDW3, 2.KDW, 3.KDW1, 3.KDW2, 3.KDW3, 4.KDW1, 4.KDW2, 4.KDW3, 4.KDW4, 5.KDW1, 5.KDW2, 6.KDW, 7.KDW

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

1) szerokość dojazdu nie mniej niż 6 m;

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

4. Na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy i lasach dopuszcza się realizację dojazdów do pól i lasów pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 3 m.

§ 19. 1. Ustala się nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny lub użytkowy;

2) dla zabudowy zagrodowej - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, przy czym za lokal mieszkalny rozumie się także pomieszczenia mieszkalne wyodrębnione w celu świadczenie usług turystycznych przez rolników;

3) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej;

4) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy.

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

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

4. Wymagania co do lokalizacji parkingów i miejsc do postoju parkowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Pod budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 5.KDZ, 7.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 1.KDD1, 1.KDD2, 4.KDD, 5.KDD1, 5.KDD2, 6.KDD, 7.KDD, 1.KDW1, 1.KDW2, 1.KDW3, 2.KDW, 3.KDW1, 3.KDW2, 3.KDW3, 4.KDW1, 4.KDW2, 4.KDW3, 4.KDW4, 5.KDW1, 5.KDW2, 6.KDW, 7.KDW.

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

1) zaopatrzenie w wodę docelowo z gminnej sieci wodociągowej o średnicy minimalnej 50 mm;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych do czasu doprowadzenia wodociągu do działki;

3) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1) wody opadowe i roztopowe z dachów nakazuje się zagospodarować na terenie działki budowlanej, poprzez odprowadzenie powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po doprowadzeniu parametrów wody do zgodnych z przepisami;

2) wody deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów nakazuje się odprowadzać do systemu rowów odwadniających zaopatrzonych w odpowiednie urządzenia podczyszczające.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;

2) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE);

2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji, które mają moc przekraczającą 100 kW.

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

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

Rozdział 11.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 1.MN4, 1.MN5, 1.MN6, 1.MN7, 2.MN, 3.MN1, 3.MN2, 3.MN3, 3.MN4, 4.MN1, 4.MN2, 4.MN3, 4.MN4, 5.MN1, 5.MN2, 6.MN, 7.MN, 8.MN - 15%;

2) dla pozostałych terenów - 0%.

Rozdział 12.
Przepisy szczegółowe

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN1, 1.MN2, 1.MN3, 1.MN4, 1.MN5, 1.MN6, 1.MN7, 2.MN, 3.MN1, 3.MN2, 3.MN3, 3.MN4, 4.MN1, 4.MN2, 4.MN3, 4.MN4, 5.MN1, 5.MN2, 6.MN, 7.MN, 8.MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,2,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,40,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,10,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,

e) gabaryty budynków według § 12,

f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m^2;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania:

a) w odniesieniu do ochrony przyrody zgodnie z § 11, § 14-16,

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

c) na terenach 1.MN4 i 1.MN5 znajduje się stanowisko archeologiczne o nr AZP 21-87/22, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

d) na terenie 7.MN znajdują się stanowiska archeologiczne o nr AZP 21-86/2, AZP 21-86/3, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

e) na terenie 8.MN znajduje się stanowisko archeologiczne o nr AZP 21-86/4, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

f) fragmenty terenów 1.MN3, 1.MN7, 2.MN, 3.MN1, 3.MN2, 3.MN3, 4.MN2, 4.MN4, 6.MN położone 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,

g) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. f, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 3.KDW1, 3.KDW2, 4.KDW3, 4.KDW4 nie może być mniejsza nić 6 m, a od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 6.KDW nie może być mniejsza nić 7 m.

h) dla terenów 5.MN1, 5.MN2, 6.MN niedopuszczalne jest urządzanie parkingów i miejsc postojowych poza obszarem zabudowy,

i) dla terenów 5.MN1, 5.MN2, 6.MN dopuszcza się w pasie szerokości 100 m od linii brzegu jezior lub Serwianki lokalizowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków pod warunkiem, że te systemy są zlokalizowane w odległości nie mniejszej niż 50 m od linii brzegów.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,1,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,

e) gabaryty budynków według § 12;

3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) poza obszarem zabudowy niedopuszczalne jest urządzanie parkingów i miejsc postojowych,

b) w odniesieniu do ochrony przyrody zgodnie z § 11, §14-16,

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

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.R1, 1.R2, 1.R3, 1.R4, 2.R, 3.R, 4.R** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

2) zakaz zabudowy.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZL1, 1.ZL2, 1.ZL3, 1.ZL4, 1.ZL5, 1.ZL6, 2.ZL, 3.ZL1, 3.ZL2, 3.ZL3, 4.ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – las;

2) zasady zagospodarowania - zakaz zabudowy.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.KDZ, 7.KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej,

b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

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

a) 5.KDZ – do 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

b) 7.KDZ – do 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego).

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej,

b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

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

a) 1.KDL – 3-15 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

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

c) 3.KDL – 2-15 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego).

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD1, 1.KDD2, 4.KDD, 5.KDD1, 5.KDD2, 6.KDD, 7.KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,

b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

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

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

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

c) 4.KDD – 7-10 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

d) 5.KDD1 – 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

e) 5.KDD2 – 2 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

f) 6.KDD – do 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

g) 7.KDD – 2-7 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego).

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDW1, 1.KDW2, 1.KDW3, 2.KDW, 3.KDW1, 3.KDW2, 3.KDW3, 4.KDW1, 4.KDW2, 4.KDW3, 4.KDW4, 5.KDW1, 5.KDW2, 6.KDW, 7.KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - droga wewnętrzna,

b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację dróg w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1.KDW1 – 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 1.KDW2 – 2-8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 1.KDW3 – 4-15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2.KDW – 4-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3.KDW1 – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3.KDW2 – 7-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3.KDW3 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4.KDW1 - 4-8 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości drogi),
- 4.KDW2 – zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości drogi),
- 4.KDW3 – 6-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4.KDW4 - 5-7 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 5.KDW1 – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5.KDW2 - 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6.KDW – do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7.KDW - 3-12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy

Katarzyna Barbara Tomczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PLASKA DLA 8 OBSZARÓW W MIEJSCOWOŚCI SUCHA RZECZKA

załącznik nr 1
do Uchwały Nr XVIII/141/20
Rady Gminy Płaska
z dnia 27 kwietnia 2020 r.

Skala 1:1 000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/181/26

Rady Gminy Płaska

z dnia 17 czerwca 2026 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 8 obszarów w miejscowości Sucha Rzeczka został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 5 marca 2026 r. do 26 marca 2026 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 9 kwietnia 2026 r., złożone zostały trzy uwagi, które zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Płaska.

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII/181/26

Rady Gminy Płaska

z dnia 17 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 8 obszarów w miejscowości Sucha Rzeczka 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 8 obszarów w miejscowości Sucha Rzeczka 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 uchwala się w uchwale budżetowej;

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII/181/26

Rady Gminy Płaska

z dnia 17 czerwca 2026 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 8 obszarów w miejscowości Sucha Rzeczka (zwany dalej „planem”) został przygotowany w związku z Uchwałą Nr XIV/131/20 Rady Gminy Płaska z dnia 11 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 4 obszarów w miejscowości Sucha Rzeczka, zmienioną uchwałą Nr XXXV/267/22 Rady Gminy Płaska z dnia 20 grudnia 2022 r. Zmiana uchwały dotyczyła zmiany granic obszarów nr 1, 3, 4 oraz dodania obszarów nr 5, 6, 7 i 8.

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

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 w Studium obszaru „Sucha Rzeczka”. Studium przewiduje następujące kierunki rozwoju:

-M-U - tereny zabudowy jednorodzinnej, usługowej oraz zagrodowej;

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

-RM - tereny zabudowy zagrodowej;

-UR-1, UR-2 - tereny produkcyjne (tartaki);

-UT-1 - teren usług turystyczno–rekreacyjnych;

-UT-2 - teren usług turystycznych;

-U-1, U-2– tereny usług;

-R-LS – tereny użytkowane rolniczo i leśnie;

-K-1 – tereny komunikacji i transportu.

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 XIII/76/04 Rady Gminy Płaska z dnia 23 września 2004 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:

-**MN-1** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

-**8 MR/UTL** – tereny istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością uzupełnienia zabudową letniskową. Istniejące obiekty usługowe na działce nr 27 do adaptacji z możliwością modernizacji i rozbudowy;

-**12 MR/MN/UTL –** tereny istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością uzupełnienia zabudową jednorodzinną i letniskową;

-**13 MN/UTL** – tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i letniskowej;

-**14 MN/UTL** – tereny projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i letniskowej;

-**15 MR/MN/UTL -** teren istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością uzupełnienia zabudową jednorodzinną i letniskową;

-**18 RP/RZ/RL** – tereny istniejących użytków rolnych i leśnych częściowo położone w strefie ochronnej jez. Serwy i Kanału Augustowskiego do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu;

-20 RP/RZ/RL – tereny istniejących użytków rolnych i leśnych częściowo położone w strefie ochronnej jeziora Serwy i Kanału Augustowskiego do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu;

-Ls – tereny lasów;

-03KP – istniejące drogi powiatowe;

-12D – ulica dojazdowa w ciągu drogi gminnej;

-KD - teren drogi wewnętrznej służącej obsłudze transportu rolniczego terenu użytkowanego rolniczo (RM/RP);

-KDW - ulice/drogi wewnętrzne.

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

Z tego właśnie powodu:

1) w obszarach nr 5 i 7 przewidziano poszerzenie istniejącej drogi wojewódzkiej (droga publiczna klasy zbiorczej);

2) w obszarze nr 1 wyznaczono teren istniejącej drogi powiatowej (droga publiczna klasy lokalnej);

3) w obszarach nr 2 i 3 przewidziano poszerzenie istniejącej drogi powiatowej (droga publiczna klasy lokalnej), by jej pas drogowy osiągnął szerokość 15 m;

4) w obszarach nr 1, 5, 7 przewidziano poszerzenie istniejących dróg gminnych (drogi publiczne klasy dojazdowej);

5) w obszarze nr 4 wyznaczono teren istniejącej drogi gminnej (droga publiczna klasy dojazdowej);

6) w obszarach nr 1, 2, 4 wyznaczono tereny istniejących dróg wewnętrznych wraz z ich przedłużeniem (drogi wewnętrzne).

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska z 2012 r., do obszaru nr 8 prowadzi droga wewnętrzna. Z tego właśnie powodu w granicach obszaru nr 8 nie wyznaczono terenu komunikacji, bowiem teren oznaczony symbolem 8.MN ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi położonej poza obszarem planu.

Działka nr 41/4 została przeznaczona w planie pod tereny oznaczone symbolami 1.MN1, 1.MN2 i 1.R1. W chwili obecnej działka ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej (powiatowej). Wraz z realizacją ustaleń niniejszego planu i podziałem działki na działki budowlane, konieczne będzie wydzielenie dojazdu na warunkach określonych w § 18 ust. 3. W ten sposób zapewniona zostanie też obsługa komunikacyjna dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN2.

Teren objęty planem obejmuje 8 obszarów o łącznej powierzchni ok. 48,8 ha. Obszary położone są w różnych częściach miejscowości Sucha Rzeczka.

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 (41,06% obszaru planu) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren zabudowy zagrodowej zajmuje 0,53% powierzchni obszaru planu. Niemały udział w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zajmuje układ komunikacyjny – 6,31%. Tereny użytków rolnych zajmują 36,26% powierzchni obszaru planu, a lasy 15,84%.

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 stanowiska archeologiczne o nr ewid. AZP-21-86/2, AZP-21-86/3, AZP-21-86/4 i AZP 21-86/22.

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

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

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

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

Zgodnie z przepisami uchwały Nr XII/89/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”, zmienionej uchwałą Nr L/467/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. oraz uchwałą Nr LI/468/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 10 września 2018 r., w planie uwzględniono zakaz budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych poprzez uwzględnienie na rysunku planu przebiegu granicy pasa szerokości 100 m od linii brzegu jeziora Serwy, jeziora bez nazwy i Serwianki.

Obszar nr 5 położony w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Serwy oraz jeziora bez nazwy został przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy zagrodowej. Działki te były przeznaczone pod zabudowę w obowiązującym planie, więc zgodnie z §4 ust. 3 pkt 1 Uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego na tym obszarze nie obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych.

Pozostałe fragmenty obszaru objętego planem, położone w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Serwy oraz Serwianki, zostały przeznaczone pod tereny rolne lub lasy.

Ze względu na położenie obszaru planu w graniach zabytkowego zespołu Kanału Augustowskiego, ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy (gabaryty oraz forma architektoniczna budynków) oraz zagospodarowania terenów podporządkowane zostały aspektom ochrony dziedzictwa kulturowego.

Plan uwzględnia zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie przedmiotowym planu i realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

Zgodnie z wymogami art. 15 ustawy o planowaniu plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

-przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

-zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

-zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

-zasad kształtowania krajobrazu,

-zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,

-zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,

-granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

-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. 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 Nr XIV/131/20 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w dniu 21 grudnia 2020 r. w „Głosie Płaskiej”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Płaska ukazało się obwieszczenie informujące o podjęciu uchwał oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu.

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

Pismem z dnia 21 grudnia 2020 r. Wójt Gminy Płaska zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Wójta odpowiedziało sześć organów, z czego trzy zgłosiły swoje wnioski.

Pismem z dnia 21 grudnia 2020 r. Wójt wystąpił z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłały obydwa organy.

Po podjęciu przez Radę Gminy uchwały Nr XXXV/267/22, którą zmieniono uchwałę Nr XIV/131/20 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w dniu 10 stycznia 2023 r. w „Przeglądzie Powiatowym”,

na tablicach ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Płaska ukazało się obwieszczenie informujące o podjęciu uchwał oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym w obwieszczeniu terminie, czyli do dnia 31 stycznia 2023 r., nie wpłynął żaden wniosek.

Pismem z dnia 4 stycznia 2023 r. Wójt Gminy Płaska zawiadomił o podjęciu Nr XXXV/267/22, którą zmieniono uchwałę Nr XIV/131/20 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Wójta odpowiedziało pięć organów, z czego cztery zgłosiły swoje wnioski.

Pismem z dnia 4 stycznia 2023 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 cztery organy uzgodniły projekt planu. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku umorzył postępowanie 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.

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

W związku z występowanie w obszarze planu gruntów leśnych Wójt Gminy Płaska wystąpił z wnioskiem do Marszałka Województwa Podlaskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Decyzją z dnia 23 stycznia 2026 r. Marszałek wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia wnioskowanych gruntów.

Obwieszczeniem z dnia 26 lutego 2026 r. Wójt Gminy Płaska zawiadomił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu został wyłożony w dniach od 5 marca 2026 r. do 26 marca 2026 r. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 18 marca 2026 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 9 kwietnia 2026 r., wpłynęły trzy uwagi.

Zarządzeniem nr 192/2026 z dnia 15 kwietnia 2026 r. Wójt Gminy rozpatrzył złożone uwagi. W ramach rozpatrzenia Wójt postanowił uwzględnić wszystkie uwagi.

Z uwagi na wprowadzone w wyniku uwzględnienia uwag zmiany Wójt Gminy wystąpił do Regionalnego Dyrektora ochrony Środowiska o uzgodnienie projektu planu.

W odpowiedzi na wystąpienie Wójta Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowił uzgodnić projekt planu.

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

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

a)wykupu terenu pod realizację celów publicznych;

b)kosztów budowy infrastruktury;

c)kosztów obsługi procesów inwestycyjnych;

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

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

a)opłaty planistyczne;

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

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

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

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

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