

UCHWAŁA NR XV/109/16
RADY GMINY PŁASKA

z dnia 9 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 57/6 z obrębu ewid. Sucha Rzeczką

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 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250), w związku z uchwałą Nr XXI/143/13 Rady Gminy Płaska z dnia 9 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 57/6 z obrębu ewid. Sucha Rzeczką, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, zatwierdzonego uchwałą Nr XX/102/96 Rady Gminy Płaska z dnia 24 października 1996 r., zmienionego uchwałą nr XX/154/09 Rady Gminy Płaska z dnia 30 czerwca 2009 r. oraz uchwałą nr V/29/11 Rady Gminy Płaska z dnia 19 kwietnia 2011 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 57/6 z obrębu ewid. Sucha Rzeczką zwany dalej planem, składający się z:

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

§ 2. Planem obejmuje się działki o nr ew. 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 57/6 z obrębu ewid. Sucha Rzeczką w ich granicach geodezyjnych.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .

§ 4. 1. 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) przeznaczenie terenów, opisane symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) granica konserwatorskiej strefy ochrony rezerwatowej „A”;
- 6) granica konserwatorskiej strefy ochrony rezerwatowej „A1”;
- 7) wymiar określający wzajemne położenie elementów rysunku planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu oznaczają granice obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych - granica strefy 100 m od linii brzegu rzeki Serwianki.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe.

§ 6. 1 Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) istniejący stan w odniesieniu do wszystkich elementów zagospodarowania terenu objętego granicami planu - stan podczas sporządzania i w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 2) linie rozgraniczające - linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy wraz z wszelkimi jej elementami;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – grunt rodzimy na terenie działki budowlanej, który pozostaje niezabudowany powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiący nawierzchni utwardzonych dojazdów i dojść pieszych, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
- 5) przeznaczenie terenu - kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) standardy jakości środowiska – dopuszczone przepisami odrębnymi wartości negatywnego oddziaływania na środowisko w szczególności w odniesieniu do natężenia drgań, natężenia pola elektromagnetycznego, poziomu hałasu, poziomu emisji lub zawartości zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby;
- 7) wskaźnik zabudowy terenu - stosunek powierzchni pod wszystkimi istniejącymi i nowoprojektowanymi budynkami w zewnętrznym obrysie budynków, do powierzchni działki budowlanej, na której budynki są usytuowane,
- 8) wysokość zabudowy – największy nieprzekraczalny wymiar pionowy obiektów budowlanych mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolem zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **1MN, 2MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1R** – teren użytków rolnych;
- 3) **1KDW** - teren drogi wewnętrznej.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem ustanowiono przepisami odrębnymi następujące formy ochrony przyrody:

- 1) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska”;
- 2) Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Ostoja Augustowska”;
- 3) Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”.

2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi.

3. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 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);
- 3) zakaz plantacji roślin energetycznych.

§ 9. 1. Obszar planu znajduje się na terenie zabytku wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach pod nr 5 – Kanał Augustowski.

2. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się:

- 1) konserwatorską strefę ochrony rezerwatowej „A” o granicach ustalonych na rysunku planu;
- 2) konserwatorską strefę ochrony rezerwatowej „A1” o granicach ustalonych na rysunku planu.

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

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

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalne powierzchnie wydzielanych działek oraz szerokości frontu wydzielanych działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów w odniesieniu do parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105° .

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 12. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych,
- b) na działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
- c) wymagania w zakresie budowli, budynków garażowych i gospodarczych:
 - zakaz zmiany zabudowy garażowej i gospodarczej na zabudowę mieszkaniową,
 - dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budowli, garaży i budynków gospodarczych – 8 m,
- d) zakaz umieszczania reklam,
- e) dla ogrodzeń od strony dróg publicznych:
 - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów ogrodzeń betonowych,
 - zakaz stosowania pełnych ogrodzeń - minimum 1/2 płaszczyzny ogrodzenia - włączając w to bramy i furtki - powinna być ażurowa i umożliwiać wgląd w głąb działki budowlanej,

- wysokość nie więcej niż 2 m;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zakazuje się realizacji:

- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury, jak również inwestycji dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znaczący negatywny wpływ na ochronę przyrody w szczególności na cele ochrony obszaru Natura 2000,
- instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych,
- instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,

b) zakaz przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny,

c) zakaz lokalizowania działalności w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, termicznego przekształcania, składowania i transportu odpadów,

d) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – tereny położone w granicach konserwatorskiej strefy ochrony rezerwatowej „A1”, w obrębie której ustala się:

a) zakaz prowadzenia działalności mogącej w istotny sposób zmienić naturalny krajobraz, względnie jego komponenty,

b) nakaz zachowania tradycyjnych form budownictwa mieszkalnego i gospodarczego,

c) nakaz zachowania struktury zabudowy zharmonizowanej z rzeźbą terenu, szatą roślinną i klimatem,

d) zasady kształtowania formy architektonicznej zabudowy:

- nakaz nawiązania do architektury regionalnej poprzez stosowanie tradycyjnych materiałów i technologii, w szczególności drewna, cegieł, kamienia,
- dach stromy dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 37° i nie większym niż 50°,
- maksymalna liczba kondygnacji przeznaczonych na pobyt ludzi – 2, przy czym ostatnia kondygnacja częściowo lub całkowicie wbudowana w bryłę dachu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,2,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,20,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 20 m,

g) dach stromy dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 37° i nie większym niż 50°,,

h) zakaz stosowania dachów niesymetrycznych,

i) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000 m²,

b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 800 m²;

- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KDW** oraz przyległej do obszaru opracowania drogi publicznej;
- 9) minimalna ilość miejsc postojowych - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 10) 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:
 - docelowo z gminnej sieci wodociągowej,
 - do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych; zaopatrzenie z ujęć własnych należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe; sposób wykonania podłączeń powinien uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej,
 - d) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, sukcesywnie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków,
 - f) wody opadowe i roztopowe 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,
 - g) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w szczególności opalanych gazem, lekkimi olejami niskosiarkowymi, zasilane elektrycznością, oraz energią ze źródeł odnawialnych,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - i) obsługa telekomunikacyjna według standardów przyjętych w przepisach odrębnych,
 - j) 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;
- 11) stawkę procentową - 17%.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem **1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny użytków rolnych;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zakaz realizacji przedsięwzięć mogących 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;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) część terenu położona w granicach konserwatorskiej strefy ochrony rezerwatuowej „A”, w obrębie której ustala się:
 - pełną ochronę treści historycznych, formy oraz substancji obiektów zabytkowych,
 - ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych),

- zakaz tworzenia nowych siedlisk rolniczych,

b) część terenu położona w granicach konserwatorskiej strefy ochrony rezerwatowej „A1”, w obrębie której ustala się zakaz prowadzenia działalności mogącej w istotny sposób zmienić naturalny krajobraz, względnie jego komponenty;

4) zasady zagospodarowania:

a) zakaz zabudowy,

b) zakaz umieszczania reklam, także tymczasowych, co należy rozumieć jako nie związanych trwale z gruntem;

5) stawkę procentową – 0%.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – 4-5 m w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu;

3) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do systemu rowów odwadniających zaopatrzonych w odpowiednie urządzenia podczyszczające,

4) stawkę procentową – 0%.

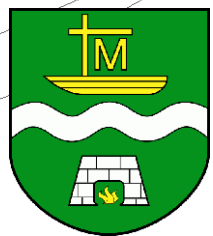
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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

Przewodniczący Rady Gminy

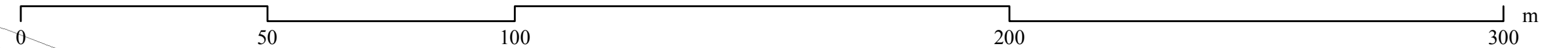
Alicja Polkowska



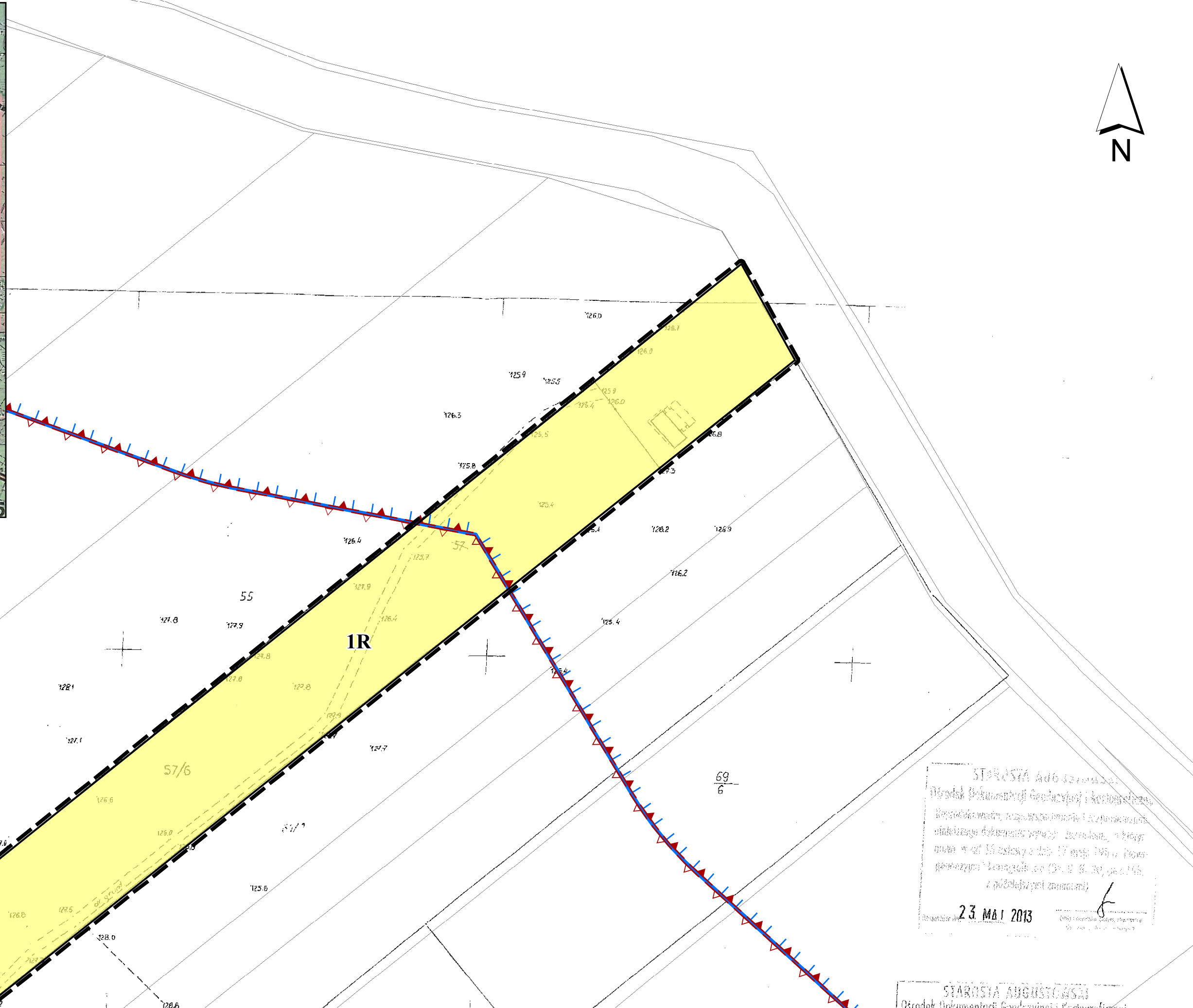
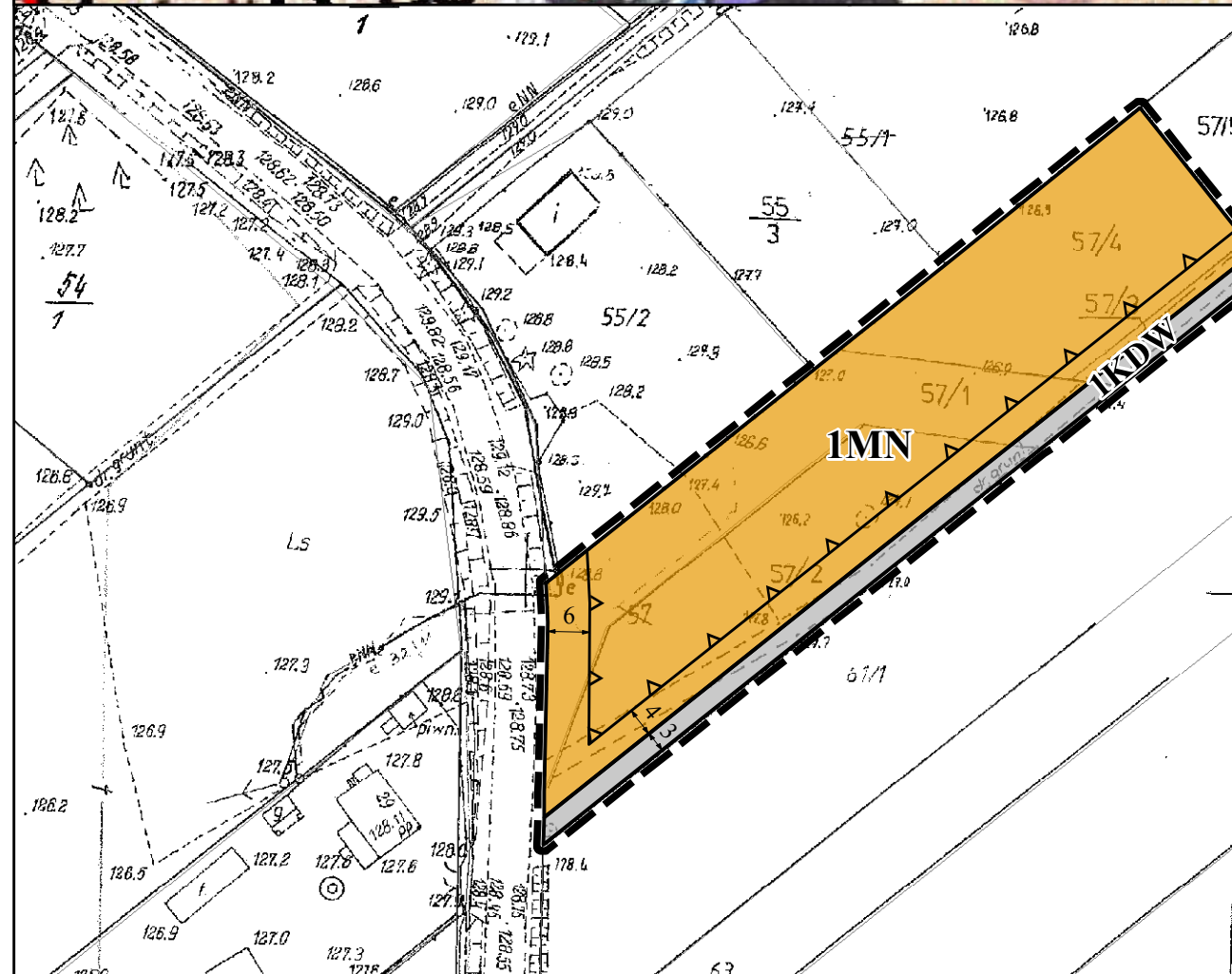
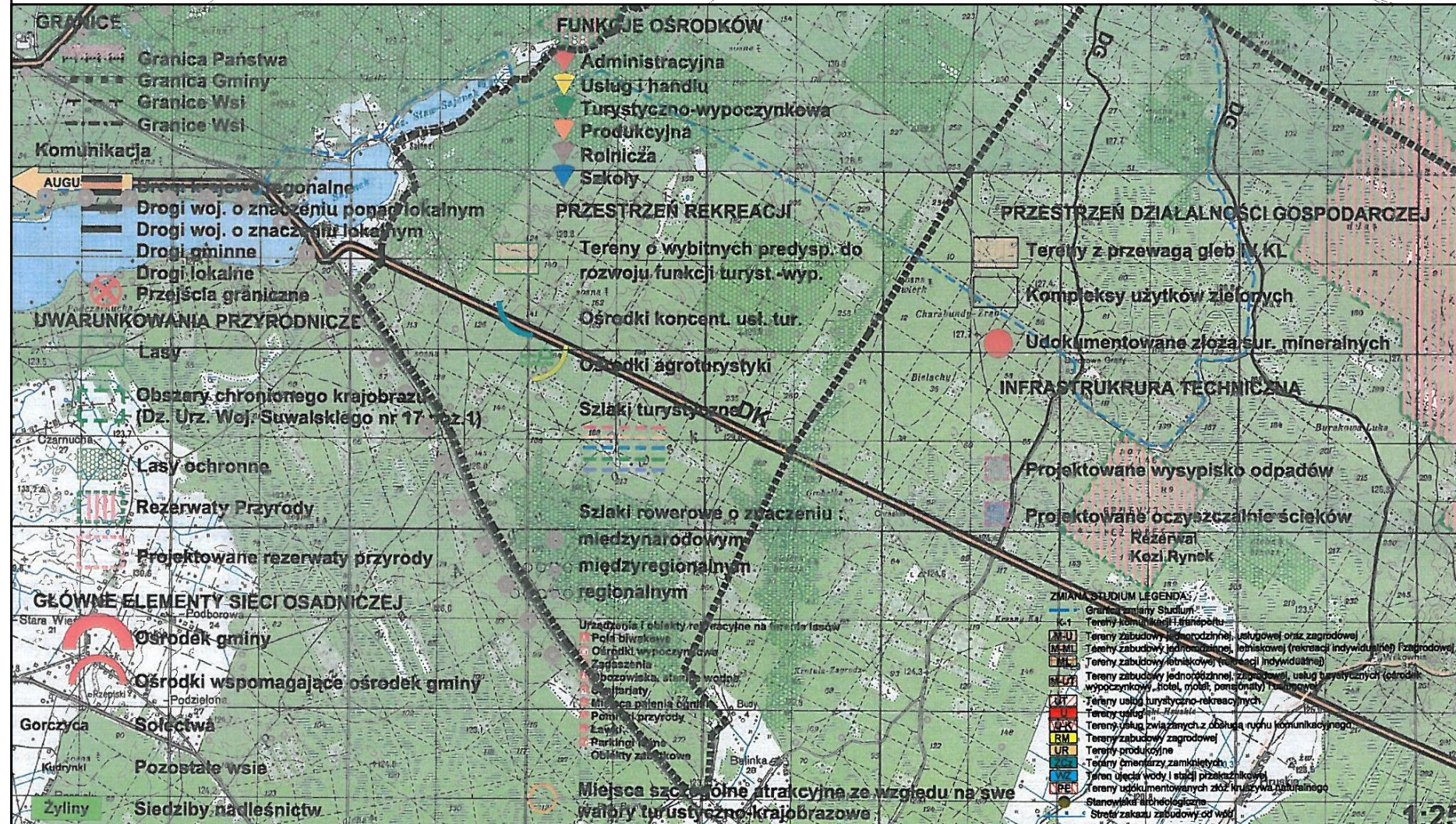
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PŁASKA DLA DZIAŁEK O NR EWID. 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 57/6 Z OBRĘBU EWID. SUCHA RZECZKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XV/109/16
Rady Gminy Plaska
z dnia 9 września 2016 r.

Skala 1:1 000



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Plaska



ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- przeznaczenie terenów
 - 1MN, 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 1R – teren użytków rolnych
 - 1KDW - teren drogi wewnętrznej
- granica konserwatorskiej strefy ochrony rezerwatuowej „A”
- granica konserwatorskiej strefy ochrony rezerwatuowej „A1”
- wymiary określające wzajemne położenie elementów rysunku planu

granice obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

- granica strefy 100 m od linii brzegu rzeki Serwianka

STANISŁAW AUGUSTOWSKI
Ośrodek Dokumentacji Geograficznej i Kartograficznej
Potwierdza się zgodność niniejszego planu z oryginałem przyjętym do mapowania zasobów gospodarki i krajowego planu 1:12.500 i z planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Plaska z dnia 12.09.2016 r. z późniejszymi zmianami.
23 MAJ 2013

STANISŁAW AUGUSTOWSKI
Ośrodek Dokumentacji Geograficznej i Kartograficznej
Potwierdza się zgodność niniejszego planu z oryginałem przyjętym do mapowania zasobów gospodarki i krajowego planu 1:12.500 i z planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Plaska z dnia 12.09.2016 r. z późniejszymi zmianami.
23 MAJ 2013

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
Obręb: Sucha Rzekka
Gmina: Plaska
Skala 1: 1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/109/16

Rady Gminy Płaska

z dnia 9 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 57/6 z obrębu ewid. Sucha Rzeczką

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 57/6 z obrębu ewid. Sucha Rzeczką został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 5 lipca 2016 r. do dnia 3 sierpnia 2016 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 17 sierpnia 2016 r., nie złożono uwag.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/109/16

Rady Gminy Płaska

z dnia 9 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 57/6 z obrębu ewid. Sucha Rzeczką inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 57/6 z obrębu ewid. Sucha Rzeczką nie obejmuje żadnej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

UZASADNIENIE

Przedmiotowy plan został przygotowany w oparciu o Uchwałę Nr XXI/143/13 Rady Gminy Płaska z dnia 9 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działek o nr ewid. 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 57/6 z obrębu ewid. Sucha Rzeczka. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej jego sporządzenie.

Teren objęty zasięgiem planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,33 ha, położony w zachodniej części gminy Płaska. Jest to obszar przynajmniej od 10 lat nie użytkowany rolniczo.

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”. Teren znajduje się na terenie zabytku wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach pod nr 5 – Kanał Augustowski.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano wizji terenowej obszaru objętego opracowaniem oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wyżej wymienione analizy stały się podstawą do sporządzenia projektu planu.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, zatwierdzonym uchwałą Nr XX/102/96 Rady Gminy Płaska z dnia 24 października 1996 r., zmienionym uchwałą nr XX/154/09 Rady Gminy Płaska z dnia 30 czerwca 2009 r. oraz uchwałą nr V/29/11 Rady Gminy Płaska z dnia 19 kwietnia 2011 r., obszar opracowania przeznaczony został pod:

- **M-ML** - tereny zabudowy jednorodzinnej, letniskowej (rekreacji indywidualnej) i zagrodowej,
- **R-Ls** - tereny użytkowane rolnicze i leśne.

W odniesieniu do poszczególnych terenów, które znajdują się na analizowanym obszarze, polityka przestrzenna przedstawia się następująco:

- **M-ML** - tereny zabudowy jednorodzinnej, letniskowej (rekreacji indywidualnej), zagrodowej oraz infrastruktury społecznej i technicznej oraz komunikacji, są to tereny częściowo zainwestowane przy drodze powiatowej i drogach gminnych, jeziora Serwy i jeziorka bez nazwy; dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących obiektów, remonty oraz budowę nowych obiektów wraz ze zmianą sposobu użytkowania;
- do terenów wyłączonych z zabudowy zaliczono kompleksy leśne, tereny położone w 100-tu metrowej strefie od linii brzegowej jeziora Serwy oraz strefę A ochrony konserwatorskiej; zakaz zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego, m.in. z zakresu łączności publicznej, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej.

Plan w pełni respektuje kierunki polityki przestrzennej gminy wyrażone w ww. dokumencie. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że przewidywane funkcje są zgodne z ustaleniami Studium

Plan uwzględnia zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) w zakresie przedmiotowym planu i realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Mając na względzie cel sporządzenia planu, konieczność zgodności ustaleń planu ze Studium, istniejący sposób zagospodarowania terenu, a także interesy osób prywatnych objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem 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. 2016 poz. 353, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 5 lipca 2016 r. do dnia 3 sierpnia 2016 r. plan został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 18 lipca 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 17 sierpnia 2016 r., nie złożono uwag.

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. 2016 poz. 353, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ustawą 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.

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

- opłaty planistyczne;
- dochody z podatku od nieruchomości - zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenie objętym planem;
- inne dochody – m.in. z podatków od działalności gospodarczej, z podatków od czynności cywilno-prawnych dochody związane z obrotem nieruchomościami.

Ponadto „Prognoza skutków finansowych uchwalania przedmiotowego planu” wykazała, iż uchwalenie planu nie będzie generować obciążeń finansowych dla gminy.

Z uwagi na fakt, iż plan nie obejmuje żadnej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, nie zachodziła potrzeba określenia zasad finansowania tychże inwestycji.