

**UCHWAŁA NR .../.../17
RADY GMINY PŁASKA**

z dnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 81/3 z obrębu ewid. Mikaszówka

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, poz. 1579, poz. 1948, z 2017r. poz. 730, poz. 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. 1073), w związku z uchwałą Nr XI/87/15 Rady Gminy Płaska z dnia 3 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 81/3 z obrębu ewid. Mikaszówka, 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., Rady Gminy Płaska uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 81/3 z obrębu ewid. Mikaszówka** 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. 1. Planem obejmuje się działkę o nr ew. 81/3 z obrębu ewid. Mikaszówka w jej granicach geodezyjnych.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. 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) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 8) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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 .

2. Z powodu braku okoliczności faktyczne uzasadniających dokonanie takich ustaleń plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

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) przeznaczenie terenów, opisane symbolem cyfrowo-literowym.

§ 5. 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) 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 dojeżdżających pieszych, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
- 4) przeznaczenie terenu - kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) wskaźnik zabudowy terenu - stosunek powierzchni pod wszystkimi istniejącymi i nowoprojektowanymi budynkami w zewnętrznym obrysie budynków, do powierzchni działki budowlanej, na której budynki są usytuowane,
- 6) 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.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 6. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) zasady usytuowania obiektów budowlanych na działce według przepisów odrębnych, a ponadto zakazuje się sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki drogi wewnętrznej,
 - 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;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) na obszarze objętym planem ustanowiono przepisami odrębnymi następujące formy ochrony przyrody:

- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” - obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi,
- proponowany Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Ostoja Augustowska” - obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi,
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie” - obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi,

b) dla obszarów wymienionych w lit. a obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi,

c) dla obszarów wymienionych w lit. a tiret pierwszy i drugi ustala się:

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

d) zakazuje się 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,
- instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych,
- instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,

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

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

g) 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, w tym krajobrazów kulturowych:

a) teren znajduje się na terenie zabytku wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach pod nr 5 – Kanał Augustowski,

b) wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne dotyczące obiektu, o których mowa w lit. a, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

c) dla obiektu, o którym mowa w lit. a wyznacza się konserwatorską strefę ochrony rezerwatowej „A1”, obejmującą cały teren, w obrębie której ustala się:

- zakaz prowadzenia działalności mogącej w istotny sposób zmienić naturalny krajobraz, względnie jego komponenty,
- nakaz zachowania tradycyjnych form budownictwa mieszkalnego i gospodarczego,
- nakaz zachowania struktury zabudowy zharmonizowanej z rzeźbą terenu, szatą roślinną i klimatem,

- 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°; w przypadku realizacji budynku bez poddasza użytkowego dopuszcza się zmniejszenie nachylenia połaci dachowych, jednak nie mniej niż 27°,
- maksymalną liczbę kondygnacji – 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 - 25 m,
- g) zakaz stosowania dachów niesymetrycznych,
- h) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²;

7) minimalna ilości miejsc parkingowych - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;

8) 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 bytowych 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;

9) stawkę procentową - 17%.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Alicja Polkowska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .../.../17

Rady Gminy Płaska

z dnia 2017 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../17

Rady Gminy Płaska

z dnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 81/3 z obrębu ewid. Mikaszówka

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 81/3 z obrębu ewid. Mikaszówka został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 10 marca 2017 r. do dnia 31 marca 2017 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 17 kwietnia 2017 r., nie złożono uwag.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .../.../17

Rady Gminy Płaska

z dnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 81/3 z obrębu ewid. Mikaszówka inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 81/3 z obrębu ewid. Mikaszówka 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 XI/87/15 Rady Gminy Płaska z dnia 3 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 81/3 z obrębu ewid. Mikaszówka. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej jego sporządzenie.

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. Obowiązujący plan miejscowy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 0,092 ha, co stanowi 61,3% powierzchni jego obszaru. Pozostałą część obszaru objętego obowiązującym planem przeznaczono pod tereny istniejących użytków rolnych i leśnych, do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu z zakazem budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych.

Teren objęty planem obejmuje obszar o powierzchni 0,15 ha, położony we wschodniej części gminy, ok. 40 m od drogi powiatowej nr 1205B. Jest to obszar przynajmniej od kilku 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., miejscowość Mikaszówka została zakwalifikowana jako ośrodek koncentracji usług turystycznych oraz ośrodek agroturystyki z funkcjami: turystyczno-wypoczynkową, handlu i usług oraz funkcją produkcyjną.

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.

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. Zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości, zainteresowanego realizacją budynku mieszkalnego na przedmiotowej działce, całą działkę przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Mając na względzie, zamieszczoną w art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, definicję dostępu do drogi publicznej, bezwzględnie koniecznego do uznania działki za działkę budowlaną, w planie nie wydzielono terenu przeznaczonego pod komunikację, gdyż działka obsługiwana jest z przyległej drogi wewnętrznej (działka ewidencyjna nr 81/4, której współwłaścicielem jest właściciel nieruchomości nr 81/3).

Plan uwzględnia zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) 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,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
- granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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,
- minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ ustalenia w tym zakresie zawarte są w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ze względu na objęcie planem wyłącznie jednej działki ewidencyjnej,
- 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,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, ze względu na obsługę komunikacyjną obszaru planu z drogi wewnętrznej przyległej do południowego narożnika obszaru objętego planem.

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 2017 r. poz. 1073) 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 4 maja 2016 r. do 2 czerwca 2016 r. planu została wyłożona do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 18 maja 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 17 kwietnia 2017 r., nie złożono żadnej uwagi.

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). 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.