

UCHWAŁA NR
RADY GMINY PŁASKA

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów
w miejscowości Dalny Las**

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 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815.), w związku z uchwałą Nr XXII/165/17 Rady Gminy Płaska z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las, 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 uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1. Uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las** zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekst owej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 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 jedenaście obszarów, na które składają się następujące działki z obrębów ew. Dalny Las:

- 1) 44 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 1;
- 2) 40/6, 40/8 i 40/9 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 2;
- 3) 26 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 3;
- 4) 86/9, 86/21, 86/22 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 4;
- 5) 82/30 w jej granicach geodezyjnych w obrębie 5;
- 6) 81/3, 81/4, 81/5, 82/4, 82/6, 82/7, 82/9, 83/2, 83/4, 83/4, 83/7, 83/8, 83/10, 83/12, 83/13, 84/4, 84/5, 84/6, 84/7, 84/8, 84/9, 86/3, 86/5, 86/7 w ich granicach geodezyjnych oraz część działek 79/5, 84/11, 159, 160 i 165 w obszarze 6;
- 7) 77/4 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 7;
- 8) 76/10 i 76/11 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 8;
- 9) 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, 74/5, 74/6, 74/7, 74/8, 74/9, 74/10 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 9;
- 10) 67/3 w jej granicach geodezyjnych w obszarze 10;
- 11) 142/7 i 142/11 w ich granicach geodezyjnych w obszarze 11.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów, opisane symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) granice obszarów objętych ochroną – granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu - strefa 12 m od granicy lasu;

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu oznaczają granice obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych - granica strefy 100 m od linii brzoza jeziora Serwy.

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń.

§ 4. 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) obszar planu – jedenaści obszarów objętych planem;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, 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;
- 6) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) symbol terenu – oznaczenie terenu składające się z numeru określającego obszar, symbolu literowego określającego przeznaczenie terenu oraz numeru porządkowego;
- 8) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło;
- 9) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 3.

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.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN1, 6.MN2, 6.MN3, 6.MN4, 6.MN5, 6.MN6, 6.MN7, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 10.MN1, 10.MN2, 10.MN3, 11.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 6.UT – teren usług turystyki;
- 3) 3.R, 9.R, 11.R – teren użytków rolnych;
- 4) 6.ZL1, 6.ZL2, 9.ZL – lasy;

- 5) 4.KDD, 5.KDD1, 5.KDD2, 5.KDD3, 6.KDD1, 6.KDD2, 6.KDD3, 6.KDD4, 8.KDD, 9.KDD1, 9.KDD2, 10.KDD1, 10.KDD2 – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 6) 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 6.KDW, 9.KDW1, 9.KDW2, 9.KDW3, 10.KDW1, 10.KDW2 - tereny dróg wewnętrznych.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 6.ZL1, 6.ZL2 i 9.ZL, możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsca do parkowania), miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu.

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 7. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. W miejscach gdzie linie zabudowy nie zostały wyznaczone obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych.

3. W odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu zlokalizowanych niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się:

- 1) możliwość przebudowy i nadbudowy całości lub części budynku, która została zlokalizowana niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy części budynku zlokalizowanej zgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 9. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej - zakaz stosowania innych barw niż: zielony, szarości, brązy, czernie i czerwienie;
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: brązy, żółcienie, szarości i biele;
- 5) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej.

§ 10. Wymagania w zakresie budowli, budynków garażowych i gospodarczych:

- 1) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli, wiat, garaży i budynków gospodarczych – 8 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 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. Zakaz lokalizowania działalności w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, termicznego przekształcania, składowania i transportu odpadów.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN1, 6.MN2, 6.MN3, 6.MN4, 6.MN5, 6.MN6, 6.MN7, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 10.MN1, 10.MN2, 10.MN3, 11.MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 6.UT – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. W celu ochrony stanowisk archeologicznych nr ewid. AZP/20-87/2 i AZP/20-87/5, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Wszelkie inwestycje w granicach stref, o których mowa w ust. 1 należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

Rozdział 7.

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

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

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

2. Część obszaru planu, zgodnie z granicą oznaczoną na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy 100 m od linii brzegu jeziora Serwy.

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

4. 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.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 14. 1. Na rysunku planu wskazano strefę 12 m od granicy lasu.

2. W strefie 12 m od granicy lasu z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

3. W przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w ust. 2 odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem 6.KDD2, 8.KDD, 6.KDW, 9.KDW2 nie może być mniejsza niż 6 m.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

§ 16. 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 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 17. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz jego połączenie z obszarami sąsiednimi poprzez układ dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 4.KDD, 5.KDD1, 5.KDD2, 5.KDD3, 6.KDD1, 6.KDD2, 6.KDD3, 6.KDD4, 8.KDD, 9.KDD1, 9.KDD2, 10.KDD1, 10.KDD2 oraz układ dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 6.KDW, 9.KDW1, 9.KDW2, 9.KDW3, 10.KDW1, 10.KDW2, dla których obowiązują przepisy szczegółowe.

§ 18. 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 1 lokal mieszkalny lub użytkowy;
- 2) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;
- 3) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – nie mniej niż 2 miejsca na jeden budynek rekreacji indywidualnej.

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.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Pod budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przeznacza się tereny w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 4.KDD, 5.KDD1, 5.KDD2, 5.KDD3, 6.KDD1, 6.KDD2, 6.KDD3, 6.KDD4, 8.KDD, 9.KDD1, 9.KDD2, 10.KDD1, 10.KDD2, 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 6.KDW, 9.KDW1, 9.KDW2, 9.KDW3, 10.KDW1, 10.KDW2.

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, roztopowych i ścieków deszczowych:

- 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) ścieki 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 12.

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN1, 6.MN2, 6.MN3, 6.MN4, 6.MN5, 6.MN6, 6.MN7, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 10.MN1, 10.MN2, 10.MN3, 11.MN, 6.UT - 15%;
- 2) dla pozostałych terenów - 0%.

Rozdział 13.

Przepisy szczegółowe

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN1, 6.MN2, 6.MN3, 6.MN4, 6.MN5, 6.MN6, 6.MN7, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 10.MN1, 10.MN2, 10.MN3, 11.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 intensywność zabudowy – 0,40,

- c) minimalna intensywność zabudowy – 0,20,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych - 10 m,
 - f) zakaz stosowania dachów niesymetrycznych,
 - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania – fragmenty terenów oznaczonych symbolami 6.MN5, 6.MN6 i 6.MN7 położone w granicach strefy 100 m od linii brzegu jeziora Serwy, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne w tym zakresie.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **6.UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) ogólnodostępne kąpielisko wraz z plażą,
 - b) pole namiotowe,
 - c) przystań wodna,
 - d) węzeł sanitarno-higieniczny,
 - e) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - f) urządzenia do gier i zabaw dla dzieci;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,05,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - f) zakaz stosowania dachów niesymetrycznych;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami **3.R, 9.R, 11.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny użytków rolnych;
- 2) zasady zagospodarowania - zakaz zabudowy.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami **6.ZL1, 6.ZL2, 9.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady zagospodarowania - zakaz zabudowy.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami **4.KDD, 5.KDD1, 5.KDD2, 5.KDD3, 6.KDD1, 6.KDD2, 6.KDD3, 6.KDD4, 8.KDD, 9.KDD1, 9.KDD2, 10.KDD1, 10.KDD2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

b) szerokość w liniach rozgraniczających:

- 4.KDD – zgodnie z rysunkiem planu,
- 5.KDD1 – 6 m (12 w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu,
- 5.KDD2 – 4-6 (12 w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu,
- 5.KDD3 – 6 m (12 w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu,
- 6.KDD1 – 12 m,
- 6.KDD2 – 7-10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6.KDD3 – 10 m,
- 6.KDD4 – 6-10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 8.KDD – 10 m,
- 9.KDD1 – 10 m,
- 9.KDD2 – 12 m,
- 10.KDD1 – 10 m,
- 10.KDD2 – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 6.KDW, 9.KDW1, 9.KDW2, 9.KDW3, 10.KDW1, 10.KDW2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

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

c) szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1.KDW – 6 m (12 w rejonie placu do zawracania),
- 2.KDW – 2 m (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
- 3.KDW – 6 m,
- 4.KDW – 4 m,
- 6.KDW – 3-4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 9.KDW1 – 3 m (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
- 9.KDW2 – 6 m (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
- 9.KDW3 – 6 m (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
- 10.KDW1 – 6 m,
- 10.KDW2 – 6 m

Rozdział 14. Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Alicja Polkowska

Skala 1:2 000
 0 50 100 m

ustalenia planu

- granicza obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymerowane odległości określone w metrach

przeznaczenie terenów

- 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN1, 6.MN2, 6.MN3, 6.MN4, 6.MN5, 6.MN6, 6.MN7, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 10.MN1, 10.MN2, 10.MN3, 11.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 6.UT - teren usług turystyki
- 3.R, 9.R, 11.R - tereny użytków rolnych
- 6.ZL1, 6.ZL2, 9.ZL - lasy
- 4.KDD, 5.KDD1, 5.KDD2, 5.KDD3, 6.KDD1, 6.KDD2, 6.KDD3, 6.KDD4, 8.KDD, 9.KDD1, 9.KDD2, 10.KDD1, 10.KDD2 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 6.KDW, 9.KDW1, 9.KDW2, 9.KDW3, 10.KDW1, 10.KDW2 - tereny dróg wewnętrznych

granice obszarów objętych ochroną

- granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

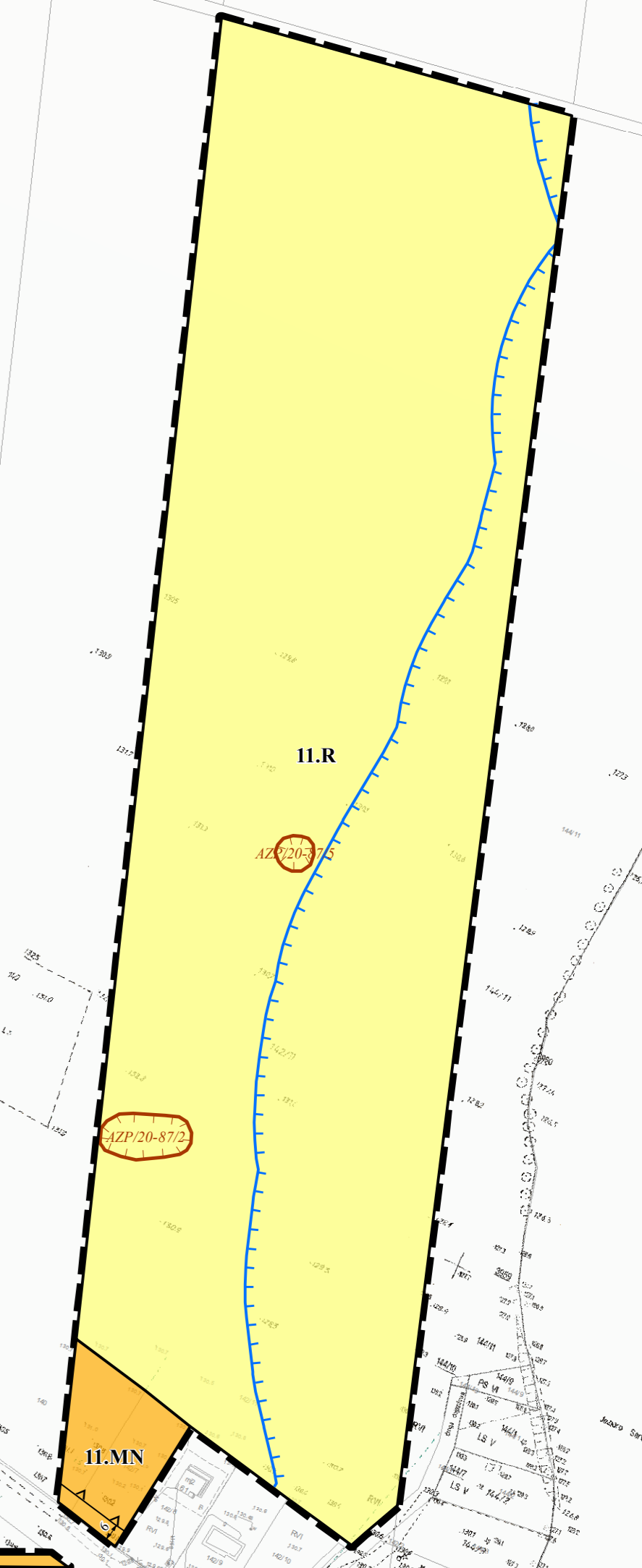
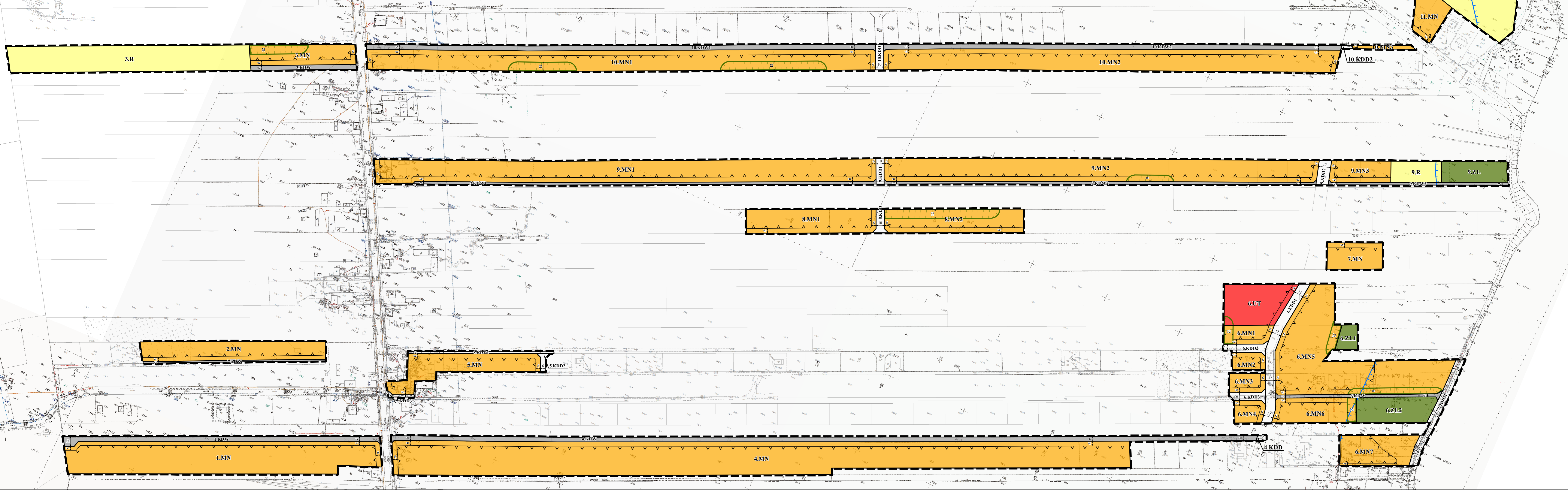
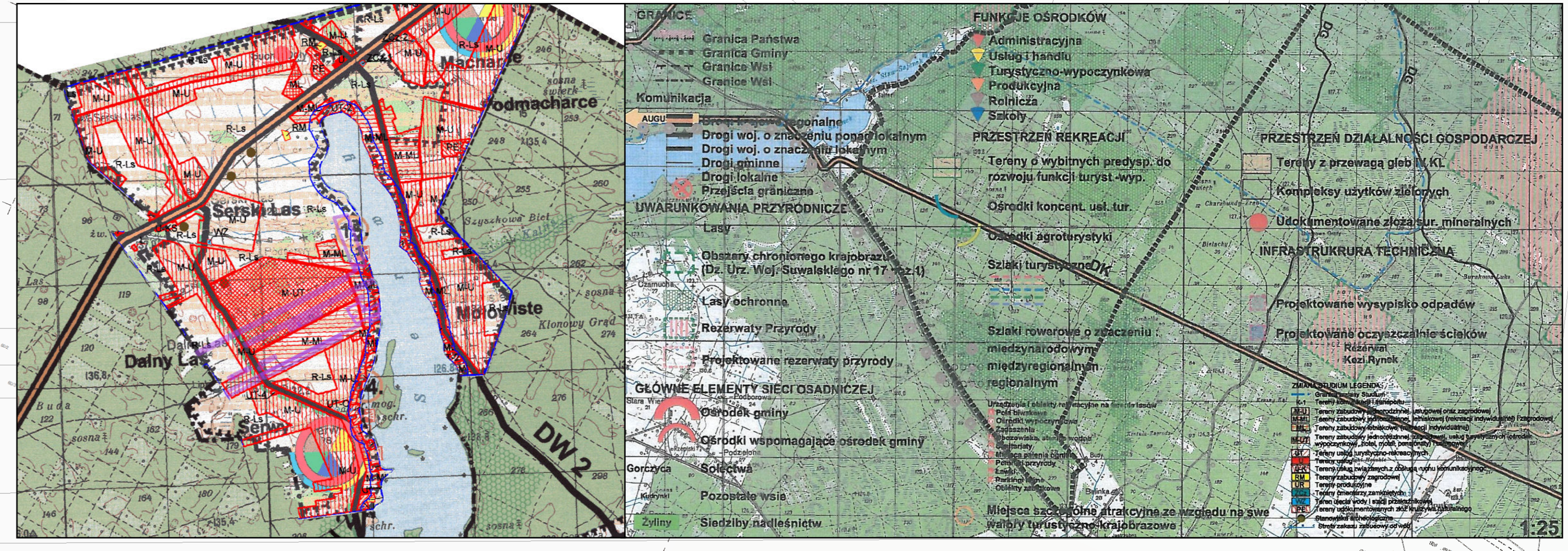
obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu

- strefa 12 m od granicy lasu

granice obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

- granica strefy 100 m od linii brzegu jeziora Serwy

Wyrzys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Płaska

z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 13 września 2019 r. do 3 października 2019 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 17 października 2019 r., złożona została jedna uwaga. Zgodnie z Zarządzeniem nr 73/19 Wójta Gminy Płaska z dnia 29 października 2019 r. uwaga została w całości uwzględniona.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.), 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 2019 r. poz. 506 ze zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne, infrastrukturę techniczną;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi drogi.

§ 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 Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755 ze zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

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

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej 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 2019 r. poz. 1437) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

UZASADNIENIE

Przedmiotowy plan został przygotowany w oparciu o Uchwałę Nr XXII/165/17 Rady Gminy Płaska z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla 11 obszarów w miejscowości Dalny Las. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej jego sporządzenie.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, uchwalony uchwałą nr XII/67/04 Rady Gminy Płaska z dnia 8 czerwca 2004 r., oraz 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: teren zabudowy usługowej (usługi wielofunkcyjne) i usług turystycznych, tereny zabudowy usługowej (usługi wielofunkcyjne), tereny projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i letniskowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji budownictwa jednorodzinnej, tereny istniejących użytków rolnych i leśnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu, tereny rolnicze, tereny lasów i zadrzewień, tereny dróg publicznych – gminnych klasy D.

Teren objęty planem obejmuje 11 obszarów o łącznej powierzchni ok. 28,01 ha. Obszary położone są w różnych częściach miejscowości Dalny Las – obszary nr 1, 2 i 3 położone są po zachodniej stronie drogi powiatowej nr 1208B, obszary nr 4-10 położone są pomiędzy drogą powiatową nr 1208B a jeziorem Serwy, obszar nr 11 położony jest po północnej stronie drogi gminnej nr 102684B, w sąsiedztwie jez. Serwy.

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”. Część obszaru planu znajduje się w granicach strefy 40 m od linii brzegu rzeki Pieciówki.

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 objęty planem przeznaczony został pod: tereny zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej, usług turystycznych (ośrodki wypoczynkowe, hotel, motel, pensjonat) i usługowej, tereny zabudowy jednorodzinnej, letniskowej (rekreacji indywidualnej) i zagrodowej oraz tereny użytkowane rolnicze i leśne.

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 nie naruszają ustaleń 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.

Plan uwzględnia zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.) 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,
- wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- stawek procentowych, 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 krajobrazów kulturowych oraz 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,
- 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.

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 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. 2018 poz. 2081 ze 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 13 września 2019 r. do 3 października 2019 r. projekt planu została wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 25 września 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 17 października 2019 r., złożona została jedna uwaga. Zarządzeniem nr 73/19 z

dnia 29 października 2019 r. Wójt Gminy Płaska rozpatrzył złożoną uwagę i postanowił ją w całości uwzględnić.

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.

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.

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