

**UCHWAŁA NR XVI/120/16
RADY GMINY PŁASKA**

z dnia 24 listopada 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Płaska.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Płaska nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska”, uchwalonego 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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **części miejscowości Płaska**, obejmujący **działkę o nr ewid. 323/11 i część działki o nr ewid. 323/12 w obrębie ewidencyjnym Płaska**, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. **0,4218 ha**.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Płaska.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 2) **infrastrukturze technicznej gminnej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem w **§ 3 ust. 1 pkt 4**;
- 5) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, dojścia piesze, parkingi, infrastrukturę techniczną i obiekty małej architektury;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, nie może ono dominować nad przeznaczeniem podstawowym;

- 9) **retencji wodnej** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do powstrzymania, spowolnienia lub ograniczenia odpływu wody ze zlewni (jak np.: budowa urządzeń wodnych gromadzących wodę lub ograniczających odpływ, wykorzystanie istniejących terenów podmokłych, oczek wodnych, skupisk roślinności i zadrzewień);
- 10) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań współdziałających elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 12) **zabudowie lotniskowej** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku;
- 13) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, uwzględniające układ i rodzaje projektowanej infrastruktury w pasach drogowych i na działkach, na których przebieg projektowanych sieci zaznaczono na rysunku planu;
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale, niewymienionych w **ust. 1**, należy stosować definicje zawarte w przepisach odrębnych.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole literowe i numery terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) przedsionków, wiatrołapów i klatek schodowych przed wejściami do budynków o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - d) obiektów tymczasowych,
 - e) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, podestów, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą;
- 5) klasyfikacja dróg wewnętrznych;
- 6) zasady lokalizacji i rozrządu infrastruktury technicznej zgodnej z ustaleniami w **§ 28**.

2. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1, 2 i 4** za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w **ust.1**, mają charakter informacyjny.

4. W celach informacyjnych, na podstawie przepisów odrębnych, przyjęto w **§ 8** i na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały granice terenów lub obiektów podlegających ochronie.

§ 4. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) **KDW** – tereny drogi wewnętrznej.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu może być wzbogacone przeznaczeniem uzupełniającym – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego

§ 5. W zakresie kompozycji przestrzennej i wystroju zewnętrznego budynków, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w odniesieniu do:

1) budynków:

- a) w obrębie jednej działki budowlanej,
- b) w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej, ustala się formę architektoniczną tworzącą kompozycyjną całość, o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyki;

2) geometrii dachów:

- a) zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i usługowej –ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
- b) budynków gospodarczych i garaży oraz elementów dobudowanych do budynków mieszkalnych, letniskowych i usługowych –nie ustala się ograniczeń,
- c) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu oraz lokalizowania dachów o mijających się połaciach;

3) kolorystyki elewacji –ustala się elewację o barwach stonowanych lub wynikających z barw materiałów naturalnych (cegła, kamień, drewno, szkło, okładzina ceramiczna), z wyłączeniem barw jaskrawych (w odcieniach zieleni, fioletu, żółci, pomarańcza, czerwieni, niebieskiego, różu), z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych;

4) kolorystyki pokryć dachowych - w odcieniach brązu, szarości, grafitu, czerwieni.

§ 6. W zakresie lokalizacji reklam - dopuszcza się stosowanie wyłącznie szyldów o maksymalnych wymiarach 0,9 m x 0,3 m.

§ 7. W zakresie budowy ogrodzeń:

- 1) ustala się, że maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 2,0 m od poziomu terenu;
- 2) od strony drogi publicznej(zlokalizowanej poza granicą planu) i drogi wewnętrznej (**3KDW**):

a) dopuszcza się:

- budowę cokołów ogrodzeń o wysokości nie wyższej niż 0,5 m od poziomu terenu,
- budowę ogrodzeń wyższych niż określone w pkt 1 w przypadku ogrodzeń terenowych obiektów sportowych,

b) zakazuje się:

- stosowania ogrodzeń pełnych,
- stosowania prefabrykowanych przęseł żelbetowych, betonowych i blaszanych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. W stosunku do terenu objętego planem obowiązują przepisy odrębne wprowadzone na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, dotyczące ochrony obszarów:

- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”;
- 2) Natura 2000: Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków - PLB200002 Puszcza Augustowska i Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk - PLH200005 Ostoja Augustowska.

§ 9. Przyjmuje się 100 m granicę strefy od brzegu jeziora Orle zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w §8pkt 1.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują inne formy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, poza wymienionymi w §8.

§ 11. Ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów zgodnie z ustaleniami w §35.

§ 12. W zakresie ochrony przed hałasem - ustala się dopuszczalny poziom hałasu na terenach oznaczonych symbolami 1ZP i 2MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 13. W zakresie objętym ustaleniami planu obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu wymienione w §8pkt 1.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. 1. Obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w 200 m strefie zespołu zabytkowego „Kanału Augustowskiego” wpisanego do rejestru zabytków, uznanego za pomnik historii.

2. Wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne w strefie, o której mowa w **ust. 1**, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i pomników historii.

§ 15. W zakresie objętym ustaleniami planu, poza obszarami wymienionymi w §14 **ust. 1**, nie występują inne obszary objęte ochroną konserwatorską, zabytki nieruchome i archeologiczne oraz obiekty będące dobrami kultury współczesnej.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 17. W zakresie objętym ustaleniami planu poza obszarami podlegającymi ochronie, o których mowa w § 8 i §14 **ust. 1**, nie występują inne obszary podlegające ochronie, a w tym: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalania i podziału nieruchomości.

2. Linie rozgraniczające tereny nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

3. Dopuszcza się podział oraz łączenie działek, w tym służące poprawie zagospodarowania działek sąsiednich, pod warunkiem zachowania na terenach 1ZP i 2MN minimalnej szerokości 20 m frontu działki budowlanej od strony drogi wewnętrznej 3KDW i dotrzymania wskaźników o których mowa w §38 **ust. 4** i §39 **ust. 4**.

4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży i budynków gospodarczych.

Rozdział 8.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 19. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się prowadzenia działalności produkcyjnej i usługowej z wyjątkiem usług dopuszczonych na terenie 2MN.

§ 20. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) awaryjne ujęcie wody pitnej - z istniejących i projektowanych studni głębinowych zlokalizowanych w sąsiedztwie terenu opracowania;
- 2) system alarmowania w przypadku zagrożenia - syreną alarmową zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 3) trasę ewakuacji ludności ulicą układu podstawowego – drogą publiczną zlokalizowaną od północnego zachodu w stosunku do obszaru objętego planem (poza granicą planu);
- 4) nie ustala się tras przewozu substancji i ładunków niebezpiecznych.

§ 21. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na terenie objętym planem należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22. Obsługę komunikacyjną zapewniają

- 1) droga publiczna - ulica układu podstawowego zlokalizowana od północnego zachodu w stosunku do obszaru objętego planem (poza granicą planu);
- 2) droga wewnętrzna **3KDW** zakończona tymczasowym placem do zawracania z poszerzeniem na wydzielonej części terenu **2MN**.

§ 23. 1. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem - 3KDW – droga wewnętrzna z jezdnią 1x2 pasy ruchu lub ciąg pieszo-jezdny.

2. Szerokość drogi **3KDW** w liniach rozgraniczających 6 m.

§ 24. 1. Ustala się tymczasowy plac do zawracania na zakończeniu drogi **3KDW** i na wydzielonej części terenu **2 MN** (w zakresie oznaczonym liniami wydzielenia wewnętrznego i symbolem „P”), funkcjonujący w okresie określonym w § 37.

2. Dopuszcza się zmianę wymiarów placu do zawracania, o którym mowa w ust. 1, pod warunkiem zachowania zgodności z warunkami technicznymi.

§ 25. Szczegółowy przebieg jezdni z placem do zawracania i infrastruktury technicznej oraz innych elementów zlokalizowanych na terenach **3KDW** pozostawia się do uściślenia w projektach budowlanych.

§ 26. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 dom;
- 2) usługi zamieszkania zbiorowego - pensjonaty i obiekty agroturystyczne – 2 miejsca postojowe na 10 łóżek.

§ 27. Dla terenu drogi **3KDW** nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami

§ 28. W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych w planie pod lokalizację infrastruktury, zgodnie ze schematem infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
 - b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);
- 2) dopuszcza się:

- a) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w **pkt.1 lit. a** i lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem uwzględnienia możliwości lokalizacji wszystkich rodzajów infrastruktury przedstawionych na rysunku planu,
- b) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,
- c) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) gminną sieć wodociągową jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanej gminnej sieci wodociągowej w drodze publicznej zlokalizowanej na południe od obszaru planu (poza granicą planu) oraz z innych sieci wodociągowych;

2) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych prawa wodnego.

§ 30. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) gminną sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do projektowanego kanału sanitarnego zlokalizowanego wzdłuż drogi publicznej zlokalizowanej od północnego zachodu w stosunku do obszaru objętego planem (poza granicą planu) oraz do innych sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków pod warunkiem zabezpieczenia ich przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 31. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) ustala się zagospodarowanie (użytkowanie, retencjonowanie i odprowadzanie) wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania – w granicach działki budowlanej lub ich odprowadzenie do środowiska (gruntu, cieków naturalnych lub zbiorników wodnych) za pomocą kanałów, rowów lub kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i poniższymi zasadami:

- a) wody deszczowe lub roztopowe będące ściekami, w rozumieniu przepisów odrębnych o których mowa w **pkt 1**, należy odprowadzać do środowiska wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w tych przepisach,
- b) powierzchnie działek budowlanych należy kształtować tak aby uniemożliwić spływ wód opadowych lub roztopowych na sąsiednie tereny;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do innych systemów odprowadzania wód opadowych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach związanych z ochroną wód i gospodarką wodną.

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego, gruntu, wody lub zawartej w innych nośnikach,
- b) wykorzystania energii elektrycznej,
- c) spalania gazu ziemnego, oleju opałowego nisko-siarkowego, propanu-butanu;

2) dopuszcza się, w zakresie określonym przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska:

- a) korzystanie z innych systemów służących do wytwarzania i przesyłania energii,
- b) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 33. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:
 - a) dostawę energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru planu poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia,
 - b) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących i projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się przebudowę lub likwidację istniejących linii średniego lub niskiego napięcia.

§ 34. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) usługi telekomunikacyjne stacjonarne - za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci kablowej oraz kanalizacji i kabli doziemnych;
- 2) usługi telekomunikacyjne bezprzewodowe – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 3) lokalizację masztów antenowych wyłącznie na budynkach.

§ 35. W zakresie gospodarki odpadami ustala się 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 planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 36. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

§ 37. Ustala się warunki tymczasowego zagospodarowania terenu 2 MN, oznaczonego liniami wydzielenia wewnętrznego i symbolem „P”, z przeznaczeniem na tymczasowe poszerzenie placu do zawracania **do czasu przedłużenia drogi 3KDW poza granicę planu.**

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP** przeznacza się pod **zielenią urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Teren, o którym mowa w **ust. 1**, znajduje się w 100 metrowej strefie od jeziora Orle, w której obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, zostały określone w **Dziale II**.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o których mowa w **ust. 1**:

- 1) teren biologicznie czynny – min. 70 %;
- 2) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności, zgodnych z warunkami siedliska;
- 3) obsługę komunikacyjną od dróg przyległych;
- 4) dopuszcza się w ramach przeznaczenia uzupełniającego realizację ciągów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej w zakresie zgodnym z przepisami, o których mowa w **ust. 2**;
- 5) zakazuje się zmiany stosunków wodnych i podnoszenia rzędnej terenu, z wyjątkiem lokalnych nasypów niezbędnych do jego zagospodarowania lub zapewnienia powiązań funkcjonalnych, w zakresie zgodnym z przepisami, o których mowa w **ust. 2**.

5. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**:

- 1) ustala się:

- a) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) w zakresie części terenu, oznaczonego liniami wydzielenia wewnętrznego i symbolem „P” - realizację tymczasowego poszerzenia placu do zawracania zgodnie z ustaleniami § 24 i § 37;
- 2) dopuszcza się w ramach przeznaczenia uzupełniającego, zabudowę usługową w postaci usług zamieszkania zbiorowego – pensjonatów lub agroturystyki i zabudowę letniskową.
3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, zostały określone w **Dziale II**.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust. 1**:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - a) powierzchnię zabudowy:
 - max. 30 % działki budowlanej,
 - b) teren biologicznie czynny:
 - min. 30 % działki budowlanej,
 - c) wysokość budynków – do 10 m;
 - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - a) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną 3KDW,
 - b) 3 m od linii wydzielenia wewnętrznego terenu oznaczonego symbolem „P” w przypadku o którym nowa w **ust. 2 pkt. 1 lit. b**;
 - 3) obsługę komunikacyjną od dróg przyległych;
 - 4) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 26.
5. Dopuszcza dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, w zakresie określonym w przepisach odrębnych, o których mowa w § 8,
- 1) lokalizację:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych służących realizacji zagospodarowania przewidywanego w planie,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) obiektów służących retencji wodnej wraz urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną (np. zbiorników wraz z pomostami, mostkami i kładkami),
 - 2) ukształtowanie oraz podniesienie rzędnej terenu w zakresie niezbędnym do jego zagospodarowania lub odprowadzenia wód opadowych w zakresie określonym w §31.
6. Dla terenu, o których mowa w **ust. 1**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu – 20 % (słownie: dwadzieścia procent).

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 40. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XII/67/04 Rady Gmina Płaska z dnia 8 czerwca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska (Dz. U. Woj. Podl. z 2004 r. Nr 88 poz. 1312, z 2004 r. Nr 151 poz. 1999, z 2009 r. Nr 8 poz. 68, z 2009 r. Nr 155 poz. 1690, z 2009 r. Nr 227 poz. 2692, z 2009 r. Nr 241 poz. 2981, z 2010 r. Nr 112 poz. 1636, z 2012 r. Nr 1765, z 2015 r. Nr 348).

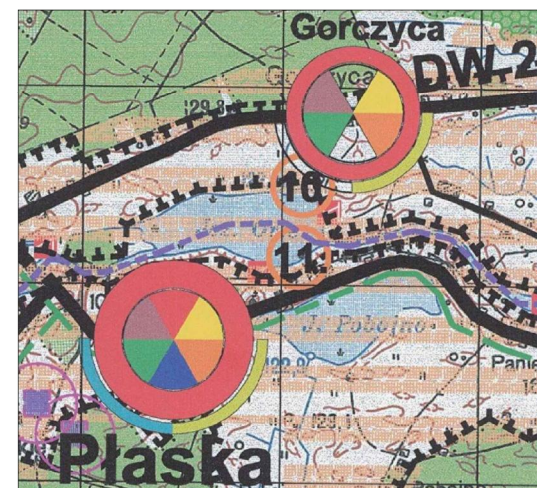
§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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

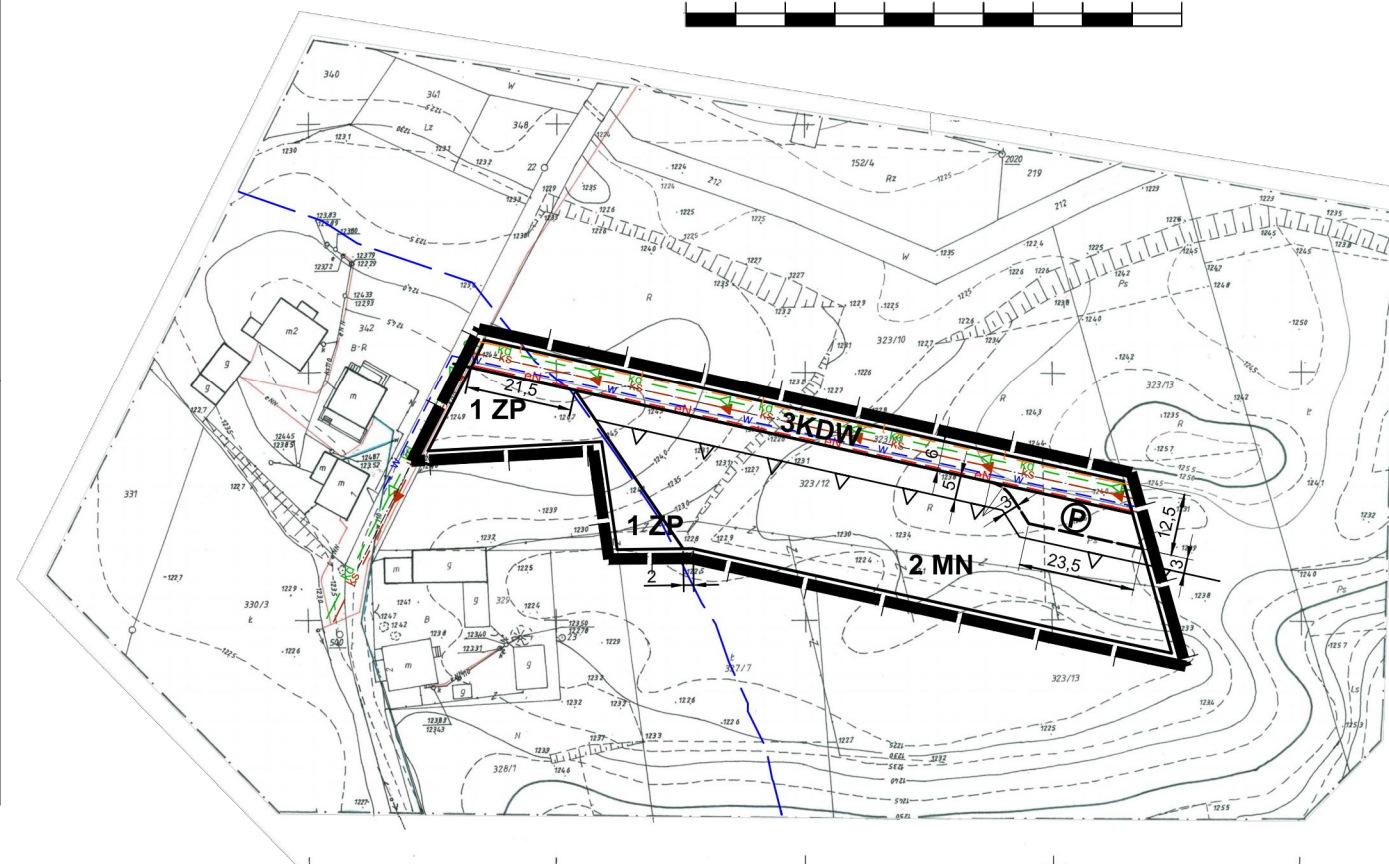
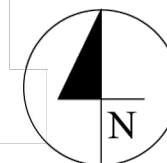
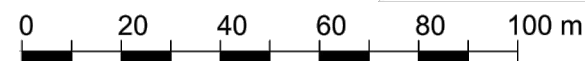
Przewodnicząca Rady Gminy



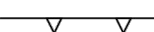









Alicja Polkowska

(uchwalonego Uchwałą
Nr XX/102/96 Rady Gminy
Płaska z dnia 24 października
1996 r. ze zm.)

[illegible]

Rysunek planu
Skala 1 : 1000



OZNACZENIA GRAFICZNE	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	linia wydzielenia wewnętrznego
	granica 100m strefy od Jeziora Orle
	projektowana kanalizacja deszczowa
	projektowana kanalizacja sanitarna
	projektowana sieć wodociągowa
	istniejąca sieć wodociągowa
	projektowana sieć elektroenergetyczna eN
	istniejąca sieć elektroenergetyczna
	projektowana sieć telekomunikacyjna

PRZEZNACZENIE TERENÓW	
1 ZP	zieleni urządzonej
2 MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
3 KDW	droga wewnętrzna

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/120/16

Rady Gminy Płaska

z dnia 24 listopada 2016 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części miejscowości Płaska**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami) stwierdza się, że do projektu zmiany planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zmianami).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/120/16

Rady Gminy Płaska

z dnia 24 listopada 2016 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Płaska inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Płaska.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym zmianą planu przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Płaska:

- kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- sieci wodociągowej,
- oświetlania ulic.

Realizacja powyższych inwestycji przewidziana jest ze środków własnych Gminy Płaska z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz przy współudziale gestorów sieci i inwestorów prywatnych.

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Płaska

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) [lit.1] i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami, zwanej dalej u.p.z.p.) [lit.2].

Na terenie objętym uchwałą intencyjną w chwili obecnej obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, uchwalonego uchwałą Nr XII/67/04 Rady Gminy Płaska z dnia 8 czerwca 2004 roku (Dz. U. Woj. Podl. z 2004 r. Nr 88 poz. 1312, Nr 151 poz. 1999, z 2009 r. Nr 8 poz. 68, Nr 155 poz. 1690, Nr 227 poz. 2692, Nr 241 poz. 2981, z 2010 r. Nr 112 poz. 1636, z 2012 r. poz. 1765, z 2015 r. poz. 348).

Do sporządzenia omawianego, nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Płaska (zwanego dalej: planem) przystąpiono na podstawie uchwały intencyjnej Nr VIII/60/15 z dnia 23 czerwca 2015 r., Rady Gminy Płaska [lit.15].

Projekt planu składa się z części tekstowej (zawierającej ustalenia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 u.p.z.p.) oraz graficznej (rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1 u.p.z.p.). Ustalenia planu dotyczą części terenu miejscowości Płaska (obejmującego działkę o nr ewid. 323/11 i część działki o nr ewid. 323/12 w obrębie ewidencyjnym Płaska).

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uzasadnienie wyboru przyjętych rozwiązań

Przyjęte rozwiązania dotyczące przeznaczenia terenu objętego ustaleniami planu pod zabudowę jednorodzinną i letniskową, wynikały z jego walorów krajobrazowych - położenia i ukształtowania oraz warunków ekofizjograficznych. Pod względem formalnym, zgodnie z zapisami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska [lit.10] omawiany teren stanowi część obszaru oznaczonego symbolem „16”, z ustaleniami: „tereny o wybitnych predyspozycjach do funkcji turystyczno-wypoczynkowych z funkcjami ośrodków: rolniczą, turystyczno-wypoczynkową, handlu i usług oraz funkcją produkcyjną”.

ad. pkt. 1-2 ust. 2 art. 1 u.p.z.p. - ze względu wymogi ład przestrzennego i sposób zagospodarowania terenów sąsiednich należy stwierdzić, że zgodnie z ustaleniami planu, przedmiotowy teren znajduje się pomiędzy terenami zabudowanymi o symbolach:

- 3MR/MN/UTL w miejscowości Płaska o ustaleniach: „Tereny istniejącej zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej, letniskowej i usługowej z dopuszczeniem uzupełnienia budownictwem jednorodzinnym i letniskowym”,
- 10 MN/UTL we wsi Gorczyca o ustaleniach: „Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej i letniskowej”.

Ustalenia planu, zgodnie z uchwałą intencyjną, służą:

- ustaleniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenu powiązanego z sąsiednimi obszarami zabudowy jednorodzinnej i letniskowej o ukształtowanej strukturze przestrzennej oraz zachowaniu tej struktury jako jednorodnej funkcjonalnie, zgodnie z polityką przestrzenną gminy ustaloną w Studium,
- kontynuacji istniejącej zabudowy jednorodzinnej i letniskowej realizowanej na terenach 3 MR/MN/UTL i 10 MN/UTL,
- realizacji wniosków właścicieli działek dążących do bardziej efektywnego wykorzystania posiadanych nieruchomości.

ad. pkt. 3 ust. 2 art. 1 u.p.z.p. – w zakresie wymagań związanych z ochroną środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, w rozdziale 2 planu przyjęto zasady obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych ustawy o ochronie przyrody [lit.3], dotyczące ochrony:

a) **obszarów chronionego krajobrazu** - Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie” zgodnie Uchwałą Nr XII/89/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Puszcza i Jeziora Augustowskie" [lit.4], na podstawie ustawy o ochronie przyrody [lit.3];

W zakresie potrzeb ochrony w.w. Obszaru ...:

- przyjęto w ustaleniach planu i oznaczono na mapie projektu planu granicę 100 metrowej strefy od brzegu jeziora Orle, w której obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych (zgodnie z przepisami, o których mowa powyżej),
- wydzielono liniami rozgraniczającymi, w granicach w w. 100 metrowej strefy obszar oznaczony symbolem 1ZP przeznaczony pod zieleń urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- obszar poza 100 metrową strefą, oznaczony symbolem 2MN, przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

b) **obszarów Natura 2000** - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków - PLB200002 Puszcza Augustowska i Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk - PLH200005 Ostoja Augustowska utworzonych, na podstawie zapisów ustawy o ochronie przyrody (zgodnie z art. 25) [lit.3];

c) **zespółów przyrodniczo-krajobrazowych** – obszaru zespołu zabytkowego „Kanału Augustowskiego”, w którego 200 m strefie znajduje się teren objęty ustaleniami planu, zgodnie z Rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie uznania za pomnik historii "Kanał Augustowski" [lit.9] wprowadzonego na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [lit.8].

Na terenie objętym planem nie występują pomniki przyrody.

W celu uwzględnienia w projekcie planu wszystkich uwarunkowań związanych z ochroną zasobów przyrodniczych i środowiskowych na analizowanym obszarze, równocześnie z planem wykonano Prognozę oddziaływania na środowisko [lit.16]. Prognozę poddano procedurze planistycznej i strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko. Prognoza oddziaływania na środowisko, jako element procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, została wykonana zgodnie z: art. 51 ust. 2 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 (zwanej dalej: u.u.i.s.) [lit.5][lit.5], art. 6 ustawy o ochronie przyrody [lit.3], wytycznymi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku Wydziału Terenowego w Suwałkach [lit.13] oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Augustowie [lit.14].

Wszystkie propozycje zawarte w Prognozie o zasadniczym znaczeniu dla ochrony środowiska w tym także propozycje rozwiązań alternatywnych zostały przyjęte przez autora projektu i znalazły odzwierciedlenie w zapisach ustaleń planu. W związku z powyższym, ze względu na opisane warunki tworzenia planu służącego uporządkowaniu zagospodarowania i uwzględnienie uwag wynikających z niniejszej prognozy, w ustaleniach planu nie proponuje się innych rozwiązań, w tym rozwiązań alternatywnych. Na analizowanym terenie nie stwierdzono potrzeby bardziej zdecydowanej ochrony terenów i obiektów o szczególnych walorach przyrodniczych niż proponowana w planie.

Analizując przewidywane skutki wpływu realizacji ustaleń planu na środowisko, w szczególności w zakresie obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody [lit.3], należy stwierdzić, że ustalenia planu są zgodne z przepisami prawa. Potrzeby i wymogi ochrony środowiska w zakresie określonym w uchwale intencyjnej [lit.15] i w Studium [lit.10] zostały spełnione. Stwierdzono, że wprowadzone zmiany w środowisku będą miały charakter lokalny i nie będą powodowały istotnego

wpływu na stan środowiska i funkcjonowanie systemów przyrodniczych w skali ponadlokalnej. Z wykonanej Prognozy oddziaływania na środowisko [lit.16] wynika, iż w skutek realizacji proponowanych w projekcie planu zapisów nie nastąpi znaczące zwiększenie oddziaływania przewidywanych inwestycji na środowisko przyrodnicze i na warunki życia mieszkańców, przeciwnie wprowadzone zmiany powinny służyć poprawie warunków funkcjonowania i ochrony środowiska.

Na analizowanym terenie nie stwierdzono potrzeby bardziej zdecydowanej ochrony terenów i obiektów o szczególnych walorach przyrodniczych niż proponowana w projekcie planu. Wprowadzone zapisy służą ograniczeniu niekorzystnych oddziaływań – dążono do zachowania koegzystencji naturalnych środowisk roślinnych i zwierzęcych oraz sztucznie utworzonego środowiska zamieszkiwania ludzi.

Nie przewiduje się, aby wprowadzenie proponowanych ustaleń mogło spowodować negatywne oddziaływania na cele i przedmiot ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie” i obszarów Natura 2000, oraz na integralność tych obszarów.

Wnioski wynikające z prognozy znalazły odzwierciedlenie również w ustaleniach dotyczących potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a w tym sposobów zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i ochrony środowiska – wprowadzono ustalenia ograniczające negatywny wpływ czynników wynikających z urbanizacji terenu na zdrowie ludzi i środowisko.

ad. pkt. 4 ust. 2 art. 1 u.p.z.p. - obszar objęty ustaleniami projektu planu znajduje się w 200 metrowej strefie zespołu zabytkowego „Kanału Augustowskiego”, wpisanego do rejestru zabytków i uznanego za pomnik historii [lit.12]. Ustalenia **odnośnie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ujęte w rozdziale 4 planu, zawierają stwierdzenie, że „Wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne w strefie, (...) wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i pomników historii.” Zapis ten poprzez odesłanie do przepisów odrębnych zapewnia spełnienie wymagań w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym projektem planu.

ad. pkt. 5 ust. 2 art. 1 u.p.z.p. - w zakresie **ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**, w planie przyjęto, że wymagania w tym zakresie zostaną uwzględnione w trakcie realizacji inwestycji na podstawie przepisów prawa budowlanego [lit.6] i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [lit.7].

ad. pkt. 8 ust. 2 art. 1 u.p.z.p. - w zakresie **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** w rozdziale 8 planu zapisano ustalenia dotyczące obrony cywilnej, w tym dotyczące: awaryjnych ujęć wody, systemu alarmowania i tras ewakuacji ludności.

ad. pkt. 9 ust. 2 art. 1 u.p.z.p. - na obszarze objętym projektem planu **nie występują tereny wymagające kształtowania przestrzeni publicznych.**

ad. pkt. 6, 7, 11 i 12 ust. 2 art. 1 u.p.z.p. – wymogi ustawy w zakresie **ochrony praw własności, zachowania walorów ekonomicznych przestrzeni, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zostały zagwarantowane poprzez ustalenie zakresu projektu planu w uchwale intencyjnej [lit.15] i zachowanie procedury sporządzenia planu, zgodnie z art. 17 u.p.z.p.[lit.1].

ad. pkt. 10 i 13 ust. 2 art. 1 u.p.z.p. – w zakresie **uwzględnienia potrzeb dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody** - teren objęty planem posiada dostęp do drogi publicznej, sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, możliwe jest również zaopatrzenie mieszkańców w wodę z gminnej sieci wodociągowej. W zakresie ogrzewania budynków oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych, ze względu na brak sieci gminnych, dopuszczono zastosowanie rozwiązań indywidualnych.

ad. ust. 3 art. 1 u.p.z.p. - informacje, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie

zostały uwzględnione zgłoszone uwagi i wnioski.

Plan został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Procedurę przeprowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem: składania skarg i wniosków, uwag do planu w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udział w dyskusjach publicznych.

Wnioski, które wpłynęły w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzania projektu planu (zgodnie z art. 17 pkt 1 u.p.z.p.) [lit.2], oraz odpowiedzi na zawiadomienia instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu (art. 17 pkt. 2 u.p.z.p. oraz art. 39 ust. 1 pkt 3 u.u.i.ś.) zostały rozpatrzone zgodnie z art. 17 pkt 4 u.p.z.p. i art. 55 u.u.i.ś. Stwierdzono że do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Płaska” nie wpłynęły wnioski wymagające formalnego rozpatrzenia.

W związku z wymogami procedury postępowania związanego z wykonaniem planu i strategicznej oceny oddziaływania na środowisko:

- art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [lit.2],
- art. 55 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko [lit.5],

wyznaczono termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu. Stwierdzono, zgodnie z art. 17 pkt 12 u.p.z.p., że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Płaska” nie wniesiono uwag.

Projekt planu jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 u.u.i.ś.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 u.p.z.p. uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu, w trakcie którego zorganizowana została dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań zakładanych w planie. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do projektu planu. W związku z powyższym procedura formalnoprawna została dopełniona i nie ma przeszkód do przyjęcia uchwały w sprawie uchwalenia planu.

ad. ust. 4 art. 1 u.p.z.p. - wymogi w zakresie: zachowania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzeni oraz walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono przez wprowadzenie szczegółowych ustaleń dotyczących:

- zasad obsługi komunikacyjnej oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (w rozdziale 9) a w tym ustaleń dotyczących drogi wewnętrznej (3KDW) z placem do zawracania,
- linii zabudowy budynków na terenie 2MN,
- zasad kształtowania zabudowy na terenie 2MN,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami (w rozdziale 10),
- zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (w rozdziale 7).

Mała powierzchnia terenu objęta ustaleniami planu (0,4218 ha) i opisane uwarunkowania zewnętrzne, a w tym rodzaj sąsiadującej zabudowy i treść ustaleń planistycznych dla terenów sąsiednich, umożliwiły ustalenie warunków zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, z uwzględnieniem zabudowy istniejącej i obowiązujących ustaleń planistycznych dla terenów graniczących z terenami ujętymi w projekcie planu.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w ust. 1 art. 32 u.p.z.p.

Plan został wykonany zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w ust. 1 art. 32 u.p.z.p., zawartymi w uchwale Rady Gminy Płaska Nr VII/50/07 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 którym stwierdzono „konieczność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska uchwalonego uchwałą Nr XII/67/04 Rady Gminy Płaska z dnia 7 lipca 2004 r.”,

Zgodnie z powyższymi wnioskami obszar objęty przedmiotowym planem został w analizie przedstawiony jako „wymagający zmiany” i przewidziany do kontynuowania procedury planistycznej.

Monitoring skutków realizacji ustaleń planu prowadzony będzie w ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, dokonywanej zgodnie z art. 32 ust. 1 u.p.z.p., przez Wójta Gminy Płaska co najmniej raz w kadencji rady. Zastosowane będą metody analityczno-porównawcze stanu zagospodarowania terenu oraz wynikających z tego zmian w środowisku w oparciu o prowadzone na bieżąco rejestry wydanych pozwoleń na budowę, rejestry obiektów oddanych do użytku, zestawienia rozbiórki obiektów oraz wydanych zezwoleń na realizację dróg, raporty i dokumenty opracowywane na potrzeby ochrony środowiska.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Została wykonana „Prognoza skutków finansowych projektu m.p.z.p. części miejscowości Płaska - dotyczącego działek 323/12 i 323/11 na terenie m. Płaska określająca sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy”, W ramach prognozy, przy założonym harmonogramie realizacji inwestycji (wynikających z ustaleń planu), wykonano analizę finansową w trzech wariantach uwzględniających spodziewane dochody i wydatki gminy.

WARIANCIE I przyjęto założenie, że z budżetu gminy będą pokrywane wszystkie wydatki wynikające określonych ustawowo zadań własnych, a w tym:

- budowa sieci wodociągowej,
- budowa kanalizacji deszczowej,
- budowa linii oświetleniowej.

Nie przewidziano kosztów związanych z:

- zakupem gruntów pod przestrzenie publiczne, w tym drogi publiczne i kosztów budowy tych dróg, ponieważ droga uwzględniona w planie jest drogą wewnętrzną,
- budową kanalizacji sanitarnej, ponieważ w ustaleniach planu przewidziano, że ścieki odprowadzane będą do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych.

Z dokonanej analizy skutków finansowych związanych z realizacją ustaleń planu miejscowego wynika, że po 6 latach (od 2020 r. do 2026 r.) od poniesienia przez gminę wydatków związanych z budową infrastruktury zostaną one zrównoważone spodziewanymi dochodami. W tym okresie, przy założeniu realizacji przyjętego wariantu ekonomicznego, nastąpi całkowity zwrot wydatkowanych środków finansowych.

W **WARIANCIE II** założono możliwość sfinansowania inwestycji związanych z budową infrastruktury ze środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych. Powyższe założenie powoduje, że wydatki związane z uchwaleniem planu zmniejszyłyby się, co poprawiłoby płynność finansową przedsięwzięcia w pierwszych etapach i spowodowało, że bilans dochodów i kosztów byłby ujemny tylko w początkowym okresie prowadzenia inwestycji. W dłuższym okresie, uchwalenie planu będzie dla gminy ekonomicznie opłacalne i nie będzie wiązało się z dużym obciążeniem budżetu.

WARIANCIE III wykonano analizę przy założeniu, że tereny dróg i inne tereny ogólnodostępne nie będą terenami publicznymi a budowa dróg i infrastruktury technicznej będzie realizowana przez inwestorów

niezwiązanych z gminą lub przez właścicieli nieruchomości. W wariantcie tym gmina nie miałaby prawa do obciążania właścicieli gruntów opłatą adiacęńską ale suma spodziewanych wpływów do budżetu gminy jest największa.

BIBLIOGRAFIA DO UZASADNIENIA

- [lit.1] Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 j.t. ze zm.)
- [lit.2] Ustawa z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 j.t. ze zm., skrót: **u.p.z.p.**);
- [lit.3] Ustawa o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 j.t. ze zm.);
- [lit.4] Uchwała Nr XII/89/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Puszcza i Jeziora Augustowskie" (Dz. U. Woj. Podl. z 2015 r. poz. 2117);
- [lit.5] Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016, poz. 353 j.t. ze zm., skrót: **u.u.i.ś.**);
- [lit.6] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 j.t. ze zm.);
- [lit.7] Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r., (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 t.j. ze zm.);
- [lit.8] Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 j.t. ze zm.);
- [lit.9] Rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie uznania za pomnik historii "Kanał Augustowski" (Dz. U. z 2007 r. Nr 86 poz. 572);
- [lit.10] Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska (uchwalone uchwałą Nr XX/102/96 Rady Gminy Płaska z dnia 24 października 1996 r. z późn. zm.),
- [lit.11] Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, uchwalony uchwałą Nr XII/67/04 Rady Gminy Płaska z dnia 8 czerwca 2004 roku (Dz. U. Woj. Podl. z 2004 r. Nr 88 poz. 1312, z 2004 r. Nr 151 poz. 1999, z 2009 r. Nr 8 poz. 68, z 2009 r. Nr 155 poz. 1690, z 2009 r. Nr 227 poz. 2692, z 2009 r. Nr 241 poz. 2981, z 2010 r. Nr 112 poz. 1636, z 2012 r. Nr 1765, z 2015 r. Nr 348);
- [lit.12] Decyzja NR KL WKZ 534/d/79 z dnia 9 lutego 1979 r. Urzędu Wojewódzkiego w Suwałkach w sprawie wpisania Kanału Augustowskiego do rejestru zabytków;
- [lit.13] Wytyczne Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku Wydziału Terenowego w Suwałkach (pismo nr: WSTI.411.1.19.2015.DKV z dn. 22.09.2015 r.);
- [lit.14] Wytyczne Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Augustowie (pismo nr: NZ-4352.09.2015 z dn. 25.09.2015 r.);
- [lit.15] Uchwała intencyjną Nr VIII/60/15z dnia 23 czerwca 2015 r., podjęta przez Radę Gminy Płaska w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Płaska;
- [lit.16] Prognoza oddziaływania na środowisko projektu M.P.Z.P. części miejscowości Płaska - dotyczącego działek 323/12 I 323/11 na terenie m. Płaska.