

**UCHWAŁA NR/..../16
RADY GMINY PŁASKA**

z dnia 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 letniskowej** – 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 ładu 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 żelbetonowych, 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.

Szczególne 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 **zieleń 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 lotniskową.

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 z 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 Gminy 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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/...../16

Rady Gminy Płaska

z dnia 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. 353ze zmianami).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/....../16

Rady Gminy Płaska

z dnia2016 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 ładu 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.ś.) [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 wnosić 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 adiacencką 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.