



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 7 czerwca 2023 r.

Poz. 3177

UCHWAŁA NR XL/306/23 RADY GMINY PŁASKA

z dnia 31 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 403/1 z obrębu ewid. Płaska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVI/275/22 z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 403/1 z obrębu ewid. Płaska uchwała się, co następuje:

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, zatwierdzonego uchwałą Nr XX/102/96 Rady Gminy Płaska z dnia 24 października 1996 r., zmienionego uchwałą nr XX/154/09 Rady Gminy Płaska z dnia 30 czerwca 2009 r. oraz uchwałą nr V/29/11 Rady Gminy Płaska z dnia 19 kwietnia 2011 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 403/1 z obrębu ewid. Płaska, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Plan obejmuje działkę o nr ew. 403/1 z obrębu ew. Płaska w jej granicach geodezyjnych.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustalenia tekstu uchwały oraz rysunku planu obowiązują łącznie w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiar określający wzajemne położenie elementów rysunku planu;
- 5) przeznaczenie terenów, opisane symbolem cyfrowo-literowym.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu oznaczające granice obszarów lub obiekty chroniony na podstawie przepisów odrębnych - granica pasa szerokości 100 m od linii brzegu jeziora Gorczyckiego.

§ 4. 1. Następujące określenia i skróty stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) istniejący stan (w odniesieniu do wszystkich elementów zagospodarowania terenu obszaru planu) - stan podczas sporządzania i w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 2) obszar planu – działka wymieniona w § 2 ust. 1 uchwały;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, który pozostaje niezabudowany powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiący nawierzchni utwardzonych dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
- 4) symbol terenu – symbol wyróżniający teren spośród pozostałych terenów, pozwalający jednoznacznie powiązać ustalenia tekstu planu z rysunkiem planu; składa się z numeru obszaru zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu, symbolu literowego określającego przeznaczenie terenu oraz numeru porządkowego w przypadku występowania kilku terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach jednego obszaru;
- 5) teren – podstawowa jednostka planistyczna; fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższego położonego punktu obiektu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 5. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 6. Użyty w uchwale i na rysunku planu symbol terenu U oznacza teren usług.

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

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

2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi, a ponadto ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, siedlisk gatunków roślin i zwierząt lub w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 2) przy realizacji niezbędnych budynków, urządzeń i budowli nakaz stosowanie najlepszych dostępnych technik minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko (w tym na zdrowie ludzi i krajobraz).

§ 8. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach zabytkowego zespołu wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku – Kanał Augustowski z zespołem budowli i urządzeń.

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

3. W celu ochrony krajobrazu kulturowego zabytkowego zespołu Kanału Augustowskiego, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” obejmującą cały obszar planu.

Przepisy szczegółowe dla terenu

§ 9. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - usługi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na rysunku planu zostały ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy linia zabudowy dochodzi do granicy obszaru objętego planem, to na fragmencie granicy pomiędzy przecięciami z liniami zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych,
 - c) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz realizacji:
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury, jak również inwestycji dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znaczący negatywny wpływ na ochronę przyrody w szczególności na cele ochrony obszaru Natura 2000,
 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000,
 - instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych,
 - instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,
 - b) zakazy, o których mowa w lit. a tiret pierwsze i drugie nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstąpienie od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w strefie ochrony konserwatorskiej „B”:
 - a) zakaz zmiany naturalnej rzeźby terenu poza wyznaczonym obszarem zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji wszelkich tymczasowych obiektów budowlanych poza wyznaczonym obszarem zabudowy,
 - c) nakaz nawiązania do architektury regionalnej poprzez stosowanie tradycyjnych materiałów i technologii, w szczególności drewna, czerwonej cegły, kamienia,
 - d) zakaz stosowania do wykończenia elewacji oblicówki wykonanej z paneli z tworzyw sztucznych i z metalu,
 - e) w przypadku barwienia oblicówki drewnianej nakaz stosowania koloru brązowego lub koloru czerwono-brązowego (bordo),
 - f) w przypadku elewacji lub jej fragmentów wykończonych tynkiem zakaz stosowania innych barw niż: biele, szarości i bardzo jasne (silnie rozbielone) żółcienie,
 - g) w przypadku wykończenia elewacji lub jej fragmentów kamieniem, cegłą klinkierową, cegłą cementową, betonem architektonicznym - niedopuszczalna jest istotna zmiana naturalnej barwy tych materiałów,

- h) nakaz stosowania dachu stromego, dwu- lub wielospadowego o jednakowym kącie nachylenia obu głównych połaci dachowych nie mniejszym niż 37° i nie większym niż 50° ; dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15° dopuszcza się tylko w przypadku parterowych garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie większej niż 5 m^2 ,
- i) nakaz nawiązania do architektury regionalnej poprzez stosowanie tradycyjnych materiałów i technologii do budowy i pokrycia dachu, zwłaszcza gontu drewnianego, dachówki ceramicznej i blachy płaskiej, z uwzględnieniem współczesnych ich odpowiedników i blachodachówki,
- j) zakaz stosowania do pokrycia dachu stromego płyt falistych i papy dachówkowej oraz niedopuszczalne jest stosowanie jakichkolwiek materiałów w innych kolorach niż szarości, brązy, czernie i czerwienie oraz stonowane odcienie koloru ciemnozielonego,
- k) nakaz ujednoczenia formy i kolorystyki dachów oraz kolorystyki i wykończenia elewacji wszystkich budynków na działce budowlanej,
- l) wysokość zabudowy:
- dla budynków innych niż gospodarcze nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne włącznie z poddaszem, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
 - dla budynków gospodarczych – 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne włącznie z poddaszem,
 - dla innych obiektów budowlanych – 10 m,
 - dopuszcza się realizację w budynku dominanty wysokościowej w postaci wieży pod warunkiem, że jej wysokość nie będzie większa niż 15 m i jej powierzchnia nie będzie stanowić więcej niż 5% powierzchni rzutu budynku,
- m) możliwość sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
- a) w ramach przeznaczenia terenu możliwa jest zabudowa budynkiem lub zespołem budynków będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych:
- hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego,
 - budynkami biurowymi,
 - budynkami handlowo-usługowymi,
 - ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami o charakterze edukacyjnym, budynkami szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynkami kultury fizycznej,
- b) wraz z obiektami określonymi w lit. a możliwa jest realizacja:
- niezbędnych dla tych obiektów instalacji i urządzeń takich jak: przyłącza, dojścia i dojazdy, miejsca do postoju, urządzenia służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, miejsca i obiekty czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki),
 - budynków gospodarczych i garaży,
 - zieleni towarzyszącej,
- c) teren inwestycji celu publicznego;
- 6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,35,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
- c) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% działki budowlanej,
- e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- f) gabaryty budynków zgodnie z pkt 4;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu z drogi gminnej nr 159501B oraz za pośrednictwem istniejących wjazdów z drogi wojewódzkiej nr 672;
- 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych – nie mniej niż 9 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych;
- 10) realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania;
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) ustala się adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się likwidację istniejących elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia zgodnej z ustaleniami planu obsługi terenu i zlokalizowania na nim istniejących i projektowanych obiektów,
 - c) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:
 - docelowo z gminnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych do czasu doprowadzenia wodociągu do działki,
 - rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, sukcesywnie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków,
 - e) odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nakazuje się zagospodarować na działce budowlanej, przy czym:
 - wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających,
 - wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych należy odprowadzić do urządzeń odwadniających z zastrzeżeniem, że przed wprowadzeniem wód do ziemi należy je doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
 - f) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE),
 - w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji które mają moc przekraczającą 100 kW,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE,
 - w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW,
 - h) obsługa telekomunikacyjna według standardów przyjętych w przepisach odrębnych,
 - i) obowiązek zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Płaska;

12) stawkę procentową - 0%.

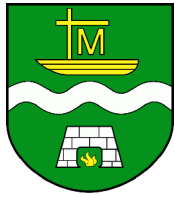
Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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

**Przewodnicząca Rady
Gminy**

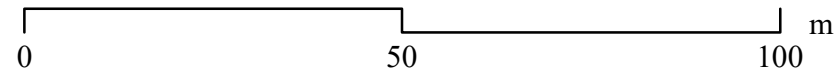
Alicja Polkowska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PŁASKA DLA DZIAŁKI O NR EWID. 403/1 Z OBRĘBU EWID. PŁASKA

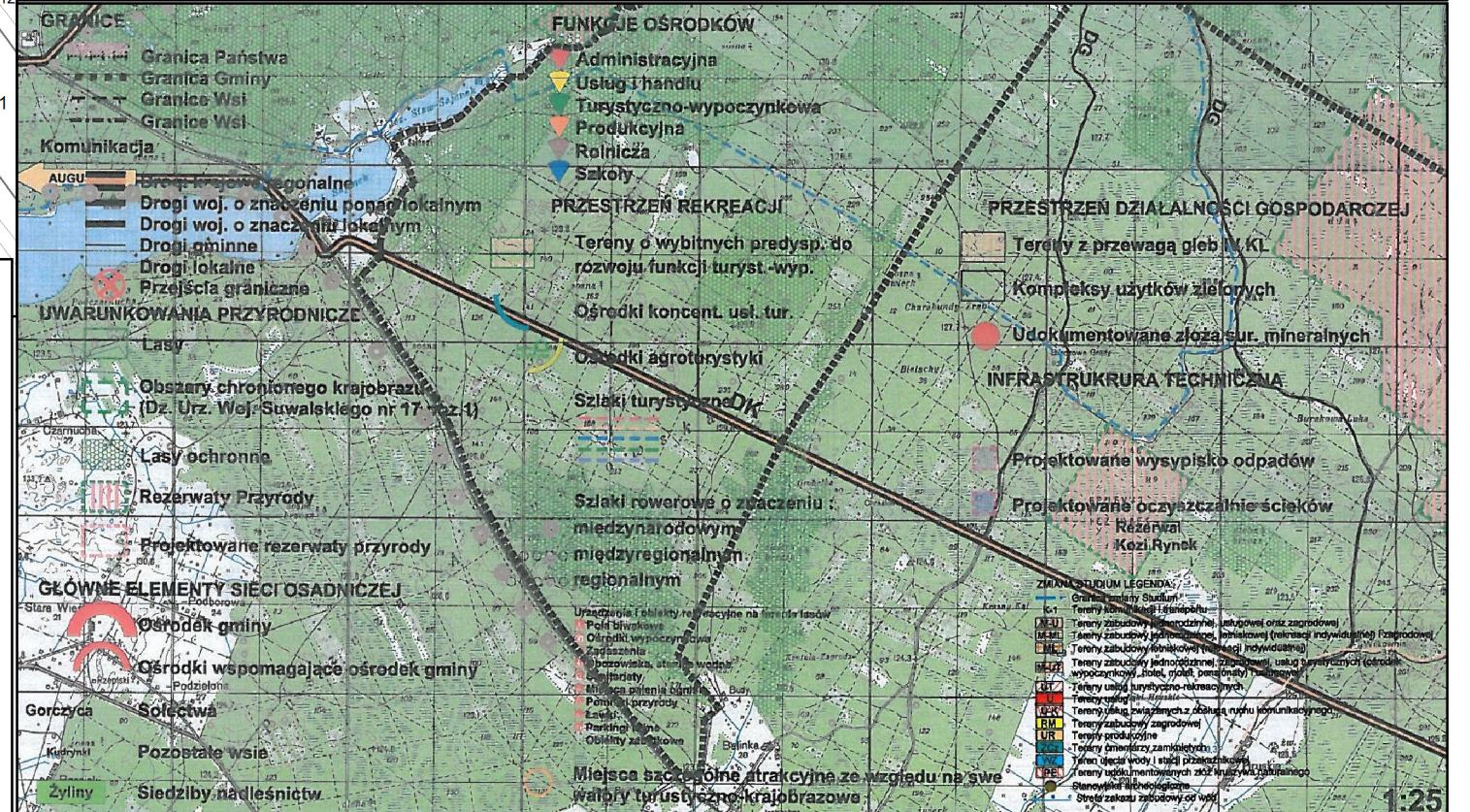
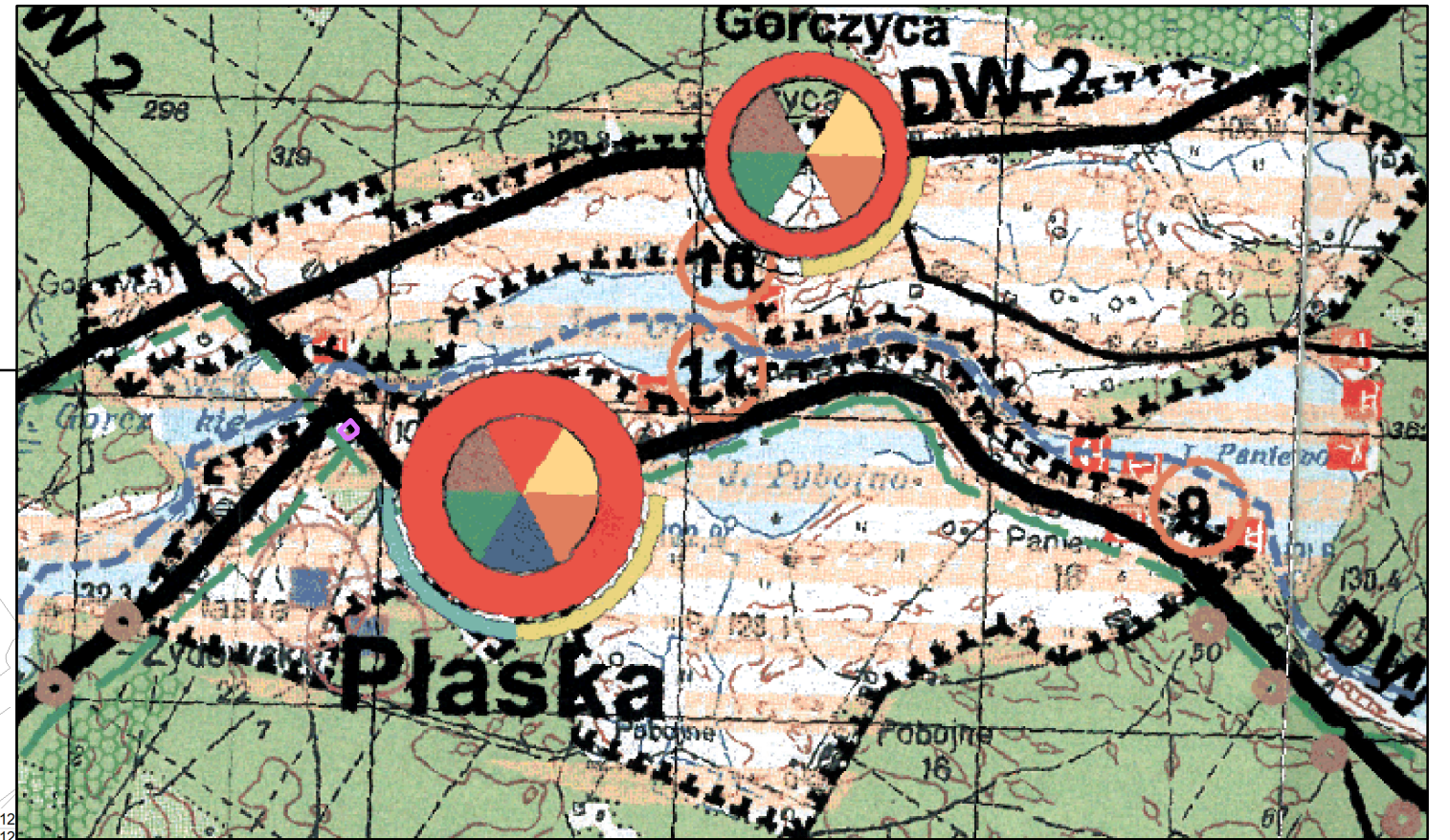
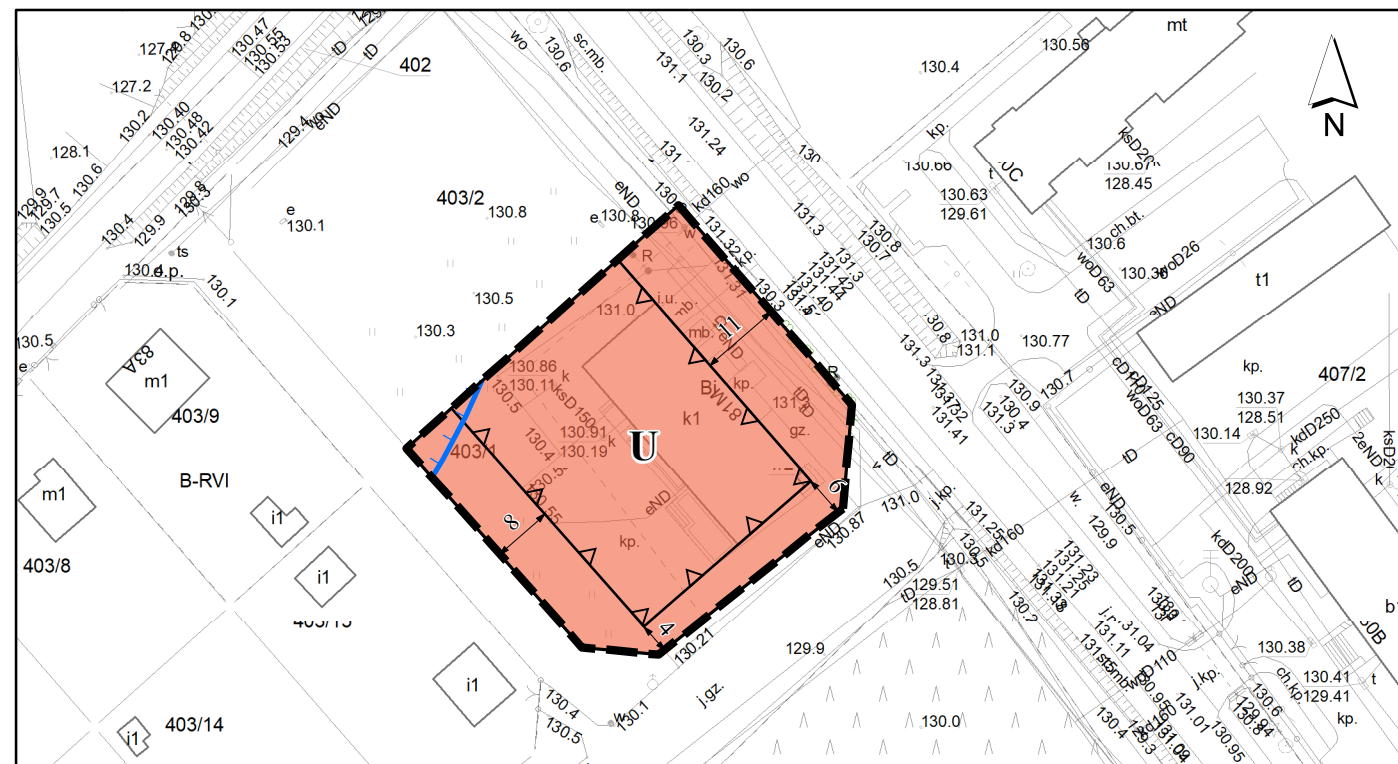
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XL/306/23
Rady Gminy Płaska
z dnia 31 maja 2023 r.

Skala 1:1 000



Układ współrzędnych PL-2000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Augustowie



ustalenia planu

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

przeznaczenie terenu

- teren usług

granice obszarów lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych

- granica pasa szerokości 100 m od linii brzegu jeziora Gorcezyckiego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/306/23

Rady Gminy Płaska

z dnia 31 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 403/1 z obrębu ewid. Płaska

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 403/1 z obrębu ewid. Płaska został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 13 kwietnia 2023 r. do 4 maja 2023 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 18 maja 2023 r., nie złożono uwag.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/306/23

Rady Gminy Płaska

z dnia 31 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 403/1 z obrębu ewid. Płaska inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Płaska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 403/1 z obrębu ewid. Płaska należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących infrastrukturę techniczną.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), ustawy z dnia 11 września 2019 r. o zamówieniach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634) przy czym:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/306/23

Rady Gminy Płaska

z dnia 31 maja 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 403/1 z obrębem ewid. Płaska (zwany dalej „planem”) został opracowany w związku z Uchwałą nr XXXVI/275/22 z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska dla działki o nr ewid. 403/1 z obrębem ewid. Płaska.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały nr XXXVI/275/22 potrzeba sporządzenia planu wynika z konieczności rozszerzenia funkcji możliwych do realizacji w istniejącym obiekcie Ochotniczej Straży Pożarnej, pełniącej również funkcję Świetlicy Wiejskiej. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej jego sporządzenie.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, zatwierdzonym uchwałą Nr XX/102/96 Rady Gminy Płaska z dnia 24 października 1996 r., zmienionym uchwałą nr XX/154/09 Rady Gminy Płaska z dnia 30 czerwca 2009 r. oraz uchwałą nr V/29/11 Rady Gminy Płaska z dnia 19 kwietnia 2011 r., obszar objęty planem stanowi część obszaru wskazanego jako tereny o wybitnych predyspozycjach do rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowych, z funkcjami ośrodka: administracją, turystyczno-wypoczynkową, handlu i usług, produkcyjną, rolniczą oraz funkcją szkoły.

Plan w pełni respektuje kierunki polityki przestrzennej gminy wyrażone w ww. dokumencie. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) stwierdzono, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium.

Obszar objęty projektem planu położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płaska, uchwalonego uchwałą nr XII/67/04 Rady Gminy Płaska z dnia 8 czerwca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 88 poz. 1312), zmienionego uchwałą Nr XIII/76/04 Rady Gminy Płaska z dnia 23 września 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 151 poz. 199).

W obowiązującym planie obszar planu przeznaczony jest pod teren istniejącej Ochotniczej Straży Pożarnej i świetlicy do adaptacji z możliwością modernizacji i rozbudowy obiektu w ramach własnej działki.

Projekt planu dotyczy jednej działki ewidencyjnej o powierzchni 0,2028 ha, stanowiącej własność gminy Płaska. Na działce o nr ewid. 403/1 zlokalizowany jest budynek Ochotniczej Straży Pożarnej i Świetlicy Wiejskiej. Teren działki wokół budynku jest zajęty przez dojścia, dojazdy, parkingi oraz zieleń. Wjazd na teren przeznaczony dla Ochotniczej Straży Pożarnej znajduje się od strony północno-wschodniej z drogi wojewódzkiej, drugi wjazd wraz z miejscami parkingowymi obsługującymi świetlicę znajduje się od strony południowo-wschodniej, z drogi gminnej nr 159501B. Na terenie za budynkiem zlokalizowane jest pole drenażowe indywidualnej oczyszczalni ścieków. Cały teren jest nieogrodzony.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano licznych wizji terenowych. Przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych zgromadzonych w bazie informacji o terenie stworzonej na potrzeby opracowania planu poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe w tym warunki geotechniczne posadowienia budynków. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Cały obszar planu został przeznaczony pod teren usług. W ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest zabudowa budynkiem lub zespołem budynków będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych:

- hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego,
- budynkami biurowymi,
- budynkami handlowo-usługowymi,
- ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami o charakterze edukacyjnym, budynkami szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynkami kultury fizycznej,

W granicach opracowania występują trzy formy ochrony przyrody – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska”, Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Ostoja

Augustowska” oraz Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”. Niewielki fragment obszaru planu znajduje się w granicach pasa szerokości 100 m od linii brzegu jeziora Gorczyckiego. Działka o nr ewid. 403/1 przeznaczona jest w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania gminy Płaska pod teren istniejącej Ochotniczej Straży Pożarnej i świetlicy do adaptacji z możliwością modernizacji i rozbudowy obiektu w ramach własnej działki (7U). Ma zatem zastosowanie odstępstwo od zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych określone w §4 ust. 3 pkt 1 Uchwały Nr XII/89/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”, zmienionej Uchwałą Nr L/467/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. oraz Uchwałą Nr LI/468/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 10 września 2018 r.

Obszar planu położony jest w granicach zabytkowego zespołu wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku – Kanał Augustowski z zespołem budowli i urządzeń.

Mając na względzie cel sporządzenia projektu planu, ustalone przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu oraz konieczność zgodności ustaleń planu ze Studium, a także brak wpływu na cel i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Uwzględniając aspekty środowiskowe ustalenia planu nie zakłócą ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań gminy Płaska. Podstawą tworzenia ustaleń były walory architektoniczne i krajobrazowe gminy, walory ekonomiczne przestrzeni, potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także wając potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności, w planie zaakceptowano istniejący stan zagospodarowania terenu.

Plan uwzględnia zasady art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie przedmiotowym planu i realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

Zgodnie z wymogami art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

-przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

-zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

-zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

-zasad kształtowania krajobrazu,

-zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,

-zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,

-granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

-szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

-zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

-stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

-sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachów.

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

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury w granicach planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni w granicach planu,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury w granicach planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 poz. 1029 ze zm.).

Po podjęciu przez Radę Gminy Płaska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu w dniu 5 stycznia 2023 r. w Przeglądzie Powiatowym, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.ug.plaska.wrotapodlasia.pl ukazało się obwieszczenie informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 26 stycznia 2023 r., nie wpłynął żaden wniosek.

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

W dniach od 13 kwietnia 2023 r. do 4 maja 2023 r. projekt planu została wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 19 kwietnia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 18 maja 2023 r., nie złożono żadnej uwagi.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Sporządzenie i uchwalenie planu jest zgodne z uchwałą nr VII/50/07 Rady Gminy Płaska z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska, w której to w §2 stwierdzono konieczność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płaska uchwalonego Uchwałą Nr XII/67/04 Rady Gminy Płaska z dnia 8 czerwca 2004 r.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet

gminy. Skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla Planu, które stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.