UCHWAŁA NR XX/119/2026
RADY GMINY AUGUSTÓW

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamień" w gminie Augustów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) w związku z uchwałą nr XXIII/176/2017 Rady Gminy Augustów z dnia 18 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamień" w gminie Augustów, zmienioną uchwałą nr VII/89/2019 Rady Gminy Augustów z dnia 26 czerwca 2019 roku w sprawie zmiany uchwały XXIII/176/2017 Rady Gminy Augustów z dnia 18 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamień" w gminie Augustów) oraz stwierdzając, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Augustów uchwalonego uchwałą nr XIII/100/2016 Rady Gminy Augustów z dnia 30 czerwca 2016 roku, zmienionego uchwałą nr XLI/385/2023 Rady Gminy Augustów z dnia 27 września 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów, Rada Gminy Augustów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamień" w gminie Augustów, składający się z tekstu planu miejscowego, stanowiącego niniejszą uchwałę i rysunku planu miejscowego – załącznik nr 1, w skali 1:1000, zwany dalej „planem".

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 7,08 ha.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik nr 1, o którym mowa w ust. 1 oraz:

załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie zgłoszonych uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;

załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

1) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i zabudowy z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;

2) aktywizacji gospodarczej gminy, poprzez wyznaczenie terenów inwestycyjnych przeznaczonych:

   a) do rozwoju bazy usług turystycznych,

   b) do obsługi międzynarodowego ruchu tranzytowego związanego z trasą komunikacyjną (droga krajowa nr 8);

   c) poprawy stanu infrastruktury drogowej i jej bezpieczeństwa, wpływającego na komfort użytkowników dróg;

3) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z przeznaczeniem pod zabudowę wraz z systemami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, dostosowanymi do potrzeb planowanych funkcji terenu;

4) stworzenia podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

6. Przeznacza się na cele nieleśne określone w Rozdziale 3 niniejszej uchwały grunty leśne LsVI o łącznej powierzchni – 1,9700 ha (w tym: LsV – 1,1100 ha; LsVI – 0,8600 ha) stanowiące własność osób fizycznych, na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego – Decyzja znak: DGN-III.7151.18.2018 z dnia 29 maja 2018 roku.

7. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Augustów, o ile z jej treści nie wynika inaczej;

2) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamien" w gminie Augustów wraz z rysunkiem planu;

3) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń planu i informacji wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym, objaśnionym w legendzie rysunku planu i w tekście planu;

5) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć udział powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej mierzonej po zewnętrznym obrysie budynków) w powierzchni całkowitej działki budowlanej;

8) gabarytach zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy, wyrażoną w metrach oraz w zależności od potrzeb inne cechy charakteryzujące zabudowę, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla wybranych terenów;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą możliwość lokalizacji budynku, w przypadku drogi krajowej wynikającą z art. 43 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

10) nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu – należy przez to rozumieć linię określającą możliwość lokalizacji budynku, dla której obowiązują przepisy prawa budowlanego;

11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie wyznaczonym liniamii rozgraniczającymi;

13) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które jest dopuszczone na danym terenie na warunkach ustalonych w planie;

14) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu, ściśle z nim związane, które je uzupełnia lub wzbogaca na warunkach określonych w planie;

15) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach prawa budowlanego;

16) powierzchni utwardzonej – należy przez to rozumieć powierzchnię na działce budowlanej, zajmowaną przez komunikację wewnętrzną oraz inne urządzenia terenowe nie stanowiące terenu biologicznie czynnego;

17) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć: działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

18) uciążliwościach – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka, przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, zwłaszcza: pyły, ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

19) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;

20) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć gęstą zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, izolującą zabudowę, stanowiącą pas zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym: zimnozielonych);

21) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje estetyczne, stanowiącą harmonijne uzupełnienie zabudowy kubaturowej, podkreślającą jej walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne;

22) budowli ochronnej – należy rozumieć pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych do ochrony osób, urządzeń, zapasów materiałowych lub innych dóbr materialnych przed skutkami działań zbrojnych, ekstremalnych zjawisk pogodowych, katastrof ekologicznych, przemysłowych lub innych zagrożeń;

8. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

9. Ustalone w planie wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę, z wyłączeniem terenów dróg, ciągów pieszo – jezdnych oraz terenów o innym przeznaczeniu ustalonym planem niż teren, na którym będzie realizowana inwestycja.

10. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;

5) pas ochronny linii elektroenergetycznej WN

6) wymiarowanie.

11. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu (elementy informacyjne) pełnią funkcję informacyjną.

12. Zapisy graficzne na rysunku planu obowiązują w zakresie ustalonym w treści uchwały.

13. Granice obszaru objętego planem stanowią równocześnie linię rozgraniczającą, o której mowa w §1 ust. 7 pkt 6.

14. Teren objęty planem w całości zawiera się w obszarach podlegających ochronie prawnej na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody, t.j.:

1) Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) Natura 2000 Puszcza Augustowska PLB200002 ujętym w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25,poz. 133, ze zm.);

2) Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Natura 2000 (SOO) PLH200005 ujętym w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Augustowska PLH200005 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1397);

3) Obszarze Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie” – uchwała nr XII/89/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie” (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 26 czerwca 2015 roku, poz. 2117).

15. Teren objęty planem w całości położony jest w granicach Korytarza ekologicznego korytarz o znaczeniu międzynarodowym - Puszcza Augustowska (GKPn-4.

§ 2. W planie stosownie do problematyki określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – §7;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – §8;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – §9;

4) zasady kształtowania krajobrazu – §10;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – §11;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – §12;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – §13;

8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – §14;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – §15;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – §16;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – §17;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – §18;

13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – §19;

14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym – §20;

15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – §21;

16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – §22;

17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – §23 – ustalenia szczegółowe;

18) ustalenia wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej – §26;

§ 3. 1. Nie określa się, ze względu na brak występowania w granicach planu:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

2) terenów uzdrowiskowych,

3) urządzeń melioracji wodnych i śródlądowych powierzchniowych wód płynących;

4) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

5) ustaleń dotyczących terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

6) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;

7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

2. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa podlaskiego.

§ 4. Dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych numerami i symbolami literowymi ustala się następujące przeznaczenie podstawowe, zgodnie z rysunkiem planu:

1) **1U,KO** – terenu zabudowy usługowej i obsługi komunikacji;

2) **1KD** – teren drogi publicznej;

3) **1KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 5. Dla terenu, o którym mowa w pkt 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz warunki ich dopuszczenia.

§ 6. Na terenie 1U,KO dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne planu

§ 7. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone w §23 ÷§25 oraz na rysunku planu – załącznik nr 1.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

3) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej na terenie oznaczonym symbolem 1U,KO, w pasie ok. 5 m od strony drogi krajowej nr 8;

4) dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

5) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

   a) realizację inwestycji z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy zgodnie z §23 ÷ §25;

   b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych przyjmować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi – Rozdział 3;

   c) zachowanie właściwej skali i charakteru zabudowy przy wznoszeniu nowych obiektów budowlanych oraz stosowanie tradycyjnych form architektonicznych charakterystycznych dla danego obszaru,

   d) intensywność zabudowy przyjmować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi – Rozdział 3;

   e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi – Rozdział 3;

6) zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym podlegają wszystkie stałe i tymczasowe obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t., zgłoszenia należy kierować każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP" (adres: ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa 65);

7) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia §22;

8) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych ustala się:

   a) dopuszczenie lokalizacji masztów telekomunikacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) zakaz umieszczania na budynkach i na gruncie elektrowni wiatrowych;

c) dopuszczenie umieszczania paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych budynków, w przypadku dachów płaskich – panele ukryte za attyką osłaniającą instalację od strony drogi publicznej;

d) dopuszczenie montażu pomp ciepła oraz podziemnych zbiorników na gaz wyłącznie od strony wnętrz poszczególnych działek zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładania ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;

f) nakaz stosowania ujednoliconego oświetlenia ulicznego w obrębie drogi publicznej i innych przestrzeni publicznych,

g) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, przy wykluczeniu urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbin wiatrowych) zgodnie z przepsami odrębnymi;

9) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób z niepełnosprawnościami i starszych oraz zabezpieczenia przed powodzią i suszą.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) podstawą ustaleń planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, rozumiana zgodnie z przepisami ochrony środowiska;

2) plan ustala niżej wymienione ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu odnoszące się do wszystkich terenów i budynków znajdujących się w tym obszarze i mające na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego;

3) na obszarze planu ustanowiono następujące formy ochrony przyrody:

a) Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”,

b) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska”, kod obszaru: PLB200002,

c) specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Augustowska, kod obszaru: PLH200005;

4) w obszarze, o którym mowa w pkt 3 lit. a obowiązują zakazy i ograniczenia zawarte uchwale uchwale nr XII/89/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie” (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 26 czerwca 2015 roku poz. 2117, zm. z 2018 r. poz. 2905 i poz. 3723, zm. 2020 r. poz. 2246);

5) w obszarze, o którym mowa w pkt 3 lit. b, c zabrania się z zastrzeżeniem art. 34 ustawy o ochronie przyrody podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub

b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub

c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami;

6) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

a) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże negatywnego wpływu oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz realizacji inwestycji uciążliwych i działalności gospodarczej lub usługowej, których ewentualne oddziaływanie bądź szkodliwość dla środowiska, wywoływana przez tę działalność wykracza poza granice obiektu lub działki,

c) uciążliwość przedsięwzięć powinna zamknąć się w granicach działki budowlanej do której inwestor posiada prawo,

d) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

e) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych zgodnie z przepisami ochrony odrębnymi;

f) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków, ustala się:

- nakaz podłączenia budynków do gminnej sieci wodociągowej i gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu, a do czasu ich budowy i oddania do użytkowania dopuszcza się indywidualne rozwiązania,
- nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakaz wprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele dróg i zabudowy,
- gromadzenie i składowanie odpadów stałych w miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

g) w zakresie ochrony wód ustala się:

- korzystanie i ochronę wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- zastosowane technologie winny spełniać wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza i odprowadzanych ścieków;

h) w zakresie ochrony przez hałasem i drganiamii ustala się:

- nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu i drgań w środowisku, określonych w przepisach szczególnych,

i) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się:

- zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi określonych w przepisach odrębnych,

j) na terenie oznaczonym symbolem 1U,KO wprowadza się pasa zieleni izolacyjnej od strony drogi publicznej krajowej nr 8 (w pasie 5 m) w formie zieleni ograniczającej rozprzestrzenianie się hałasu i wibracji w bezpośrednim sąsiedztwie terenów usługowych;

k) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych, z zachowaniem zasad gospodarki odpadami i zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;

l) zakaz prowadzenia działalności w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, termicznego przekształcania, składowania i transportu odpadów;

7) w zakresie ochrony powietrza ustala się:

a) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;

8) nakaz ochrony zdrowia przed negatywnym wpływem czynników szkodliwych i uciążliwych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) nakaz zachowania wartościowego drzewostanu oraz prowadzenia działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;

2) zagospodarowanie terenów niezabudowanych i nieutwardzonych zielenią;

3) przestrzeganie ustaleń dotyczących przeznaczenia i zagospodarowania terenów objętych planem.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów – obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale §2 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustalono: Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie" – obowiązują ustalenia §9 pkt 4, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska", kod obszaru: PLB200002 i specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Augustowska, kod obszaru: PLH200005 – obowiązują ustalenia §9 pkt 5.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

1) w planie nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości i przeprowadzenia stosownej procedury, określonej w przepisach odrębnych;

2) minimalne powierzchnie działek i minimalne szerokości frontów działek – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 70^0, a 120^0;

4) przepisy pkt 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 14. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze planu nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych, zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;

2) na obszarze planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, w przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na ich brak, nie formułuje się ustaleń.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z położenia terenów na obszarach chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody zawarte §9;

2) zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem;

3) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową lub dopuszczalną funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;

4) zakaz realizacji biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;

5) zabrania się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrowni wiatrowych;

6) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku jej wystąpienia, w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

1) układ komunikacyjny tworzą następujące istniejące i projektowane drogi:

a) droga krajowa nr 8 odc. Białystok – Augustów oznaczona w planie symbolem 1KD,

b) droga wewnętrzna oznaczona w planie symbolem: 1KDW,

c) wewnętrzny układ dróg na terenie 1U-KO, na który składają się: drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne;

2) minimalną szerokość dojazdów do nowo wydzielanych działek na terenie 1U,KO – 6 m;

3) przy zagospodarowaniu działki budowlanej urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) konieczność zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji z zachowaniem następujących wskaźników na terenie 1U,KO:

a) dla motelu, hotelu, zajazdu, pensjonatu, domu wycieczkowego, schroniska – 1 mp/1pokój + 2 mp/3 stanowiska pracy,

b) dla zabudowy obsługi podróżnych (MOP) – 1 mp/30 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej obiektu + 1 mp/2 zatrudnionych,

c) dla zabudowy usługowej z zakresu administracji, usług, biur, serwisów naprawczych – 1 mp/20 m^2 powierzchni użytkowej + 2 mp/3 stanowiska pracy,

d) dla stacji paliw – 1 mp/30 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp,

e) dla stacji obsługi pojazdów, myjnia – 2 mp/1 stanowisko obsługi + 2 mp/3 stanowiska pracy,

f) dla zabudowy usług handlowych – 1 mp/50 m^2 powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 2 mp + 1 mp/dla samochodu ciężarowego + 1 mp/3 stanowiska pracy,

g) dla usług gastronomicznych: restauracja, kawiarnia, – 1 mp/3 miejsca konsumpcyjne +2 mp/3 stanowiska pracy; bar, klub – 1 mp/7-10 m^2 powierzchni użytkowej + 2 mp/3 stanowiska pracy,

h) dla punktu inforamcji turystycznej – minimum 2 mp,

i) dla zabudowy produkcyjno - usługowej, produkcyjnej (nieuciążliwej) – 1 mp/2 zatrudnionych, pozostałe ustalić na etapie projektu budowlanego w zależności od charakteru działalności i generowanego ruchu klientów oraz transportu towarów,

j) dla zabudowy magazynowej – 1 mp/200 m^2 powierzchni użytkowej + 1 mp dla samochodu ciężarowego /500m^2 powierzchni użytkowej oraz 1mp/2 stanowiska pracy;

6) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:

a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,

b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,

c) garaży wolnostojących;

7) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do rowerów, i motorów oraz wyposażyć je w niezbędne urządzenia.

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) system zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną terenów budowlanych wymaga rozbudowy i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej;

2) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;

3) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej i drogi wewnętrznej;

4) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogi publicznej, w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;

5) dopuszcza się budowę nowych i zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej na podstawie planu, przepisy odrębne oraz warunki techniczne wydane przez administratora sieci;

6) dopuszcza się lokalizację odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych niniejszym planem;

7) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

   a) w obszarze planu brak jest sieci wodociągowej,

   b) do czasu jej budowy dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody, w szczególności do celów technologicznych i przeciwpożarowych oraz budowę zbiorników retencyjnych,

   c) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż ø 60 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

   d) zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

   e) przy budowie sieci nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;

8) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i technologicznych ustala się:

   a) w obszarze planu brak jest sieci kanalizacji sanitarnej,

   b) do czasu jej budowy dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych, np. zbiorniki szczelne atestowane i wywożenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków lub własne oczyszczalnie ścieków z odprowadzeniem ścieków po oczyszczeniu do gruntu;

   c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum:

      - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. ø160 mm,

      - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. ø90 mm;

   d) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;

9) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

   a) w obszarze planu brak jest sieci kanalizacji deszczowej,

   b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowe z terenów usługowych, składowych, produkcyjnych, dróg do czasu budowy do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;

   c) placów/powierzchni wewnętrznych utwardzonych, parkingów, szczelnych powierzchni o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi, ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy deszczowej powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, w taki sposób, aby spełniały wymogi ochrony środowiska określone przepisach odrębnych;

   d) wody powierzchniowe i bytowo gospodarcze z obiektów obsługi podróżnych i pojazdów wymagają oczyszczenia przed odprowadzeniem ich do odbiorników lub ziemi, zgodnie z wymaganiami przepisów o ochronie środowiska i drogach publicznych;

e) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu na własny, nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie, poprzez odpowiednie ukształtowanie terenu, zastosowanie rozwiązań technicznych, takich jak: mały zbiornik retencyjny, wykorzystanie wód deszczowych do celów gospodarczych;

f) dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione;

g) zakaz odprowadzania wód opadowych na drogę krajową nr 8.

10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) w obszarze objętym planem brak jest gazociągów wysokiego ciśnienia oraz urządzeń z nimi związanych, sieci gazowej i wyznaczonej strefy kontrolowanej,

b) zaopatrzenie w gaz będzie możliwe, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy sieci gazowej,

c) w pasie drogowym – w chodniku lub pasie zieleni, należy przewidzieć miejsce pod budowę sieci gazowej,

d) w planie budowy drogi zapewnić dla każdej z działek budowlanych możliwość przyłączenia sieci gazowej do działki lub bezpośrednio do budynku,

e) w przypadku budowy dróg sieć gazowa może być umieszczona w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych;

11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną terenów budowlanych w oparciu o istniejące i projektowane linie średniego napięcia i niskiego napięcia oraz istniejące i projektowane stacje planu,

b) wszystkie obiekty budowalne powinny być podłączone do sieci elektroenergetycznej i powinny posiadać przyłącza elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowani,

c) poszczególne obiekty budowlane zasilać zgodnie z warunkami technicznymi, określonymi w przepisach odrębnych,

d) dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną należy stosować zasilanie rezerwowe,

e) w pasach dróg przewidzieć rezerwę terenu pod kable SN, nn i oświetleniowe,

f) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustalić w projektach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) sieci elektroenergetyczne projektować w oparciu o ustalenia planu i warunki techniczne zawarte w przepisach odrębnych,

h) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy dostosować je do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych,

i) usunięcie kolizji dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednch obostrzeń i uziemnień i powinno być realizowane zgodnie z przepisami szczególnymi na warunakch zarządcy sieci,

j) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii oraz zwiększenie efektywności energetycznej w odniesieniu do infrastrukury publicznej np. oświetlenia.

12) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się: stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, takich jak: energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła lub źródła ciepła niskoemisyjne, wykorzystujące olej opałowy, gaz, biomasę, itp., spełniających wymagania przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;

13) w zakresie telekomunikacji ustala się:

a) obsługę telekomunikacyjną w oparciu o istniejące i projektowane sieci, tam gdzie to możliwe poza jezdniami,

b) realizację sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi,

c) utrzymanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb,

d) przebudowę sieci telekomunikacyjnych kolidujących z projektowaną zabudową,

e) przy sporządzaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obwiązującymi normami;

f) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem pod ciągi komunikacyjne;

g) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;

h) możliwość realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z uwzględnieniem ustaleń planu;

14) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,

b) odpady komunalne z terenów zabudowy należy gromadzić w pojemnikach umożliwiających selektywną zbiórkę z uwzględnieniem możliwości segregacji oraz z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia niezbędnych powierzchni utwardzonych pod pojemnikami,

c) na każdej działce budowlanej należy zapewnić miejsca na urządzenia służące utrzymaniu porządku, o których mowa w §1 ust. 7 pkt 19, stosownie do potrzeb obiektu i terenu,

d) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych,

e) zagospodarowanie odpadów przemysłowych i innych niż komunalne, należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 18. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) tereny, których przeznacznie plan zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, chyba, że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania, dot. funkcjonowania istniejących obiektów związanych z zabudową zagrodową na terenie 1U,KO;

2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy.

§ 19. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenu oznaczonego symbolem: 1U,KO – 10 %;

2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1KD, 1KDW – 0%.

§ 20. W granicach planu nie wstępują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 21. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z postanowieniami Rozdziału 6. „Kierunki i zasady realizacji celów polityki przestrzennej województwa" Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, stanowiącego załącznik do uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXVI/330/17 z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, zmienionej uchwałą Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 2777, poz. 3270), w zakresie infrastruktury drogowej, sieci przyrodniczej, m.in.:

1) z linami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolami: 1KD – droga publiczna – krajowa Nr 8 odc. Sztabin – początek obwodnicy Augustowa z obwodnicą Białobrzeg;
2) Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie" – w granicach Obszaru znajduje się cały obszar planu;
3) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska", kod obszaru: PLB200002 – w granicach Obszaru znajduje się cały obszar planu;
4) specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Augustowska, kod obszaru: PLH200005 – w granicach Obszaru znajduje się cały obszar planu.

§ 22. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, ustala się:

1) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów z zachowaniem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, od granic przyległych nieruchomości zgodnie z przepisami technicznymi;
2) kolorystyka obiektów budowlanych:
   a) dla barwionych materiałów elewacyjnych – do wystroju zewnętrznego budynków stosować: kolor biały lub jasne odcienie kolorów: szarego, brązowego, beżowego i żółtego,
   b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych takich jak: drewno, kamień, szkło, metal, cegła – kolor naturalny,
   c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów jeśli wynikają one z barw patronackich,
   d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
   e) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z gresu lub glazury, blach trapezowych i falistych, blachodachówki,
   f) utrzymanie w jednolitych barwach w granicach działki budowlanej kolorystyki elewacji, koloru pokrycia dachu i materiału pokryciowego;
   g) kolorystyka dachów:
      - dla barwionych materiałów – w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, grafitu, ciemnej zieleni,
      - dla niebarwionych materiałów – ich kolor naturalny;
      - zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, żółtego, różowego, itp.;
3) pokrycia dachów:
   a) dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiały o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy powlekane w kolorze, materiały bitumiczne, gonty;
   b) dopuszcza się inne rodzaje pokryć dachowych dla dachów płaskich, obiektów namiotowych oraz pokrycia stanowiące jednocześnie kolektory słoneczne lub panele fotowoltaiczne lub inne urządzenia wykorzystujące energię słońca, – dopuszcza się stosowanie tzw. dachów zielonych tj. porośniętych roślinnością lub urządzonych w formie ogrodu.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 23. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **1U,KO** o powierzchni 5,78 ha.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji – realizowane łącznie lub zamiennie, w ramach których możliwa jest realizacja:

a) budynków zamieszkania zbiorowego, takich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, schronisko, zajazd wraz z budynkami pomocniczymi i dozoru technicznego związanymi z przeznaczeniem terenu,

b) budynków i urządzeń do obsługi międzynarodowego ruchu tranzytowego (MOP), w ramach którego możliwa jest realizacja parkingów, jezdni manewrowych, obiektów i urządzeń wypoczynkowych, sanitarnych i oświetlenia, stanowisk obsługi pojazdów, obiektów gastronomiczno - handlowych, punktów informacji turystycznej, obiektów noclegowych,

c) budynków usług handlu (w tym: sklepy o powierzchni sprzedaży do 1500 m^2) wraz z obsługą komunikacyjną, w tym parkingi wraz z towarzyszącą im infrastrukturą i drogami dojazdowymi,

d) parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą na samochody ciężarowe – do 10 stanowisk postojowych i samochody osobowe – do 20 stanowisk postojowych,

e) budynków i budowli towarzyszących związanych z przeznaczeniem terenu, jak: budynki: administracyjne, sanitarne, socjalne, biurowe lub inne niezbędne do prowadzenia w.wym. usług, itp.,

f) wewnętrznego układu dróg: drogi wewnętrzne, drogi gospodarcze, ciągi pieszo – jezdne oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej, miejsca dla rowerów i motorów,

g) infrastruktury technicznej,

h) budowli ochronnych (schronów), o których mowa w §1 ust. 7 pkt 23 Rozdział 1,

i) zieleni izolacyjnej i urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne,

b) funkcja mieszkalna dla właściciela lub mieszkanie służbowe związane z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów przeznaczenia podstawowego (pkt 1 lit. a, b) i dopuszczalnego (lit. a) w formie:

- budynku wolnostojącego z garażem o łącznej całkowitej powierzchni zabudowy do 250 m^2 bez wydzielenia działki w terenie lub

- wbudowanego w budynek o przeznaczeniu określonym jak wyżej, o powierzchni użytkowej do 200 m^2,

c) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego (m. in. ogniwa fotowoltaiczne) w formie indywidualnych rozwiązań technicznych z uwzględnieniem ustaleń § 11 pkt 1 lit. k oraz przepisów odrębnych;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,

b) obiekty małej architektury, altany, wiaty, obiekty pomocnicze takich, jak: szklarnie, tunele foliowe, tarasole, pergole, domki narzędziowe,

c) urządzenia służące utrzymaniu porządku;

4) w przypadku lokalizacji infrastruktury odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie terenu drogi drogi krajowej nr 8 instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę drogi, stosować należy powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały nie powodujące negatywnego wpływu na ruch drogowy, w szczególności oślepiania kierowców;

5) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących obiektów związanych z zabudową zagrodową do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, bez prawa ich rozbudowy, nadbudowy i z wykluczeniem budowy nowych tego typu obiektów.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) od strony drogi krajowej nr 8 należy kształtować pas zieleni izolacyjnej o szerokości 5 m, w celu izolacji przyległych do drogi terenów oraz poprawy estetyki krajobrazu;

2) zieleń izolacyjna integralnie związana z zagospodarowaniemi użytkowaniem terenu 1U,KO i nie może stanowić samodzielnych nieruchomości;

3) zieleń izolacyjna komponowana z gatunków rodzimych, dostosowanych do waruków klimatyczno – glebowych tego obszaru;

4) w pasie zieleni izolacyjnej przy zjazdach, dopuszcza się lokalizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów pomocniczych, np. kiosk, dyżurka, deszczochron – o maksymalnej powierzchni zabudowy – 15 m^2 i wysokości do 4,0 m, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: od 12^0 do 35^0, kolorystyka ujednolicona lub zbliżona do obiektów przeznaczenia podstawowego (dot. każdego obiektu lub urządzenia) – obiekty te strony drogi publicznej (1KD) powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od terenu drogi publicznej 1KD – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu:

b) od terenu drogi wewnętrznej 1KDW – 8 m od linii rozgraniczającej drogi,

c) 12 m od lasu – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;

6) każda działka budowlana, przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia bezpośrednio budynku do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej elektroenergetycznej po ich wybudowaniu i oddaniu do użytkowania;

7) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu działek budowlanych przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy i budowy nowych sieci;

8) wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40 %,

b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,50,

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,10,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

9) warunki kształtowania budynków oraz budynków i budowli towarzyszących:

a) maksymalna wysokość:

- budynków o przeznaczeniu określonym w pkt 1 lit a, b i 2 lit. a, b – 12,00 m, nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
- budynku mieszkalnego (o którym mowa w pkt 2 lit. c) – 8,00 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
- budynków, o którym mowa w pkt 1 lit. d, pkt 2 lit. b – 7,00 m, jedna kondygnacja nadziemna, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
- urządzeń infrastruktury technicznej – 20 m,

b) dopuszcza się dominanty przestrzenne w formie: wieży, masztu o charakterze technicznym, słupa, komina, obudowy urządzeń technicznych i technologicznych o wysokości do 25 m;

c) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 35^0 do 45^0,

- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na budynkach: gospodarczych i garażowych, produkcyjnych, magazynowych, składowych i technicznych, o kącie nachlenia w przedziale od 12^0 do 35^0,

- dopuszcza się dachy retencyjne i zielone,

d) zaleca się, aby główne kalenice dachów budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego projektować równolegle do kierunku drogi krajowej, w uzasadnionych przypadkach prostopadle lub równolegle do wzdłużnych granic działek;

e) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów kolorystyka elewacji – obowiązują ustalenia §22 pkt 2, 3 i 4;

10) obiekty małej architektury, altany, wiaty, obiekty pomocnicze takich, jak: szklarnie, tunele foliowe, tarasole, pergole, domki narzędziowe powinny spelniać następujace wymagania:

a) powierzchnia zabudowy do 35 m^2,

b) wysokość zabudowy do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: od 15^0 do 45^0, z zastrzeżeniem, że na budynkach położonych w granicy z działką sąsiednią spadek dachu w kierunku wnętrza działki własnej;

d) dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie;

11) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – obowiązują ustalenia §18;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowalnych – 5000 m^2;

13) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż normatywy ustalone w pkt 15, w przypadku:

a) lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,

b) działki wynikowej powstałej, w wyniku podziału, przy czym działka wynikowa może mieć powierzchnię mniejszą o 20% niż normatywy ustalone dla jednej działki budowlanej w pkt 14,

14) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych – 30 m;

15) obsługa komunikacyjna:

a) z drogi publicznej – 1KD,

b) z drogi wewnętrznej – 1KDW.

4. Zabrania się odprowadzania wód opadowych z terenów przyległych do drogi publicznej – 1KD do urządzeń sieci kanalizacji deszczowej służącej odwodnieniu drogi krajowej.

5. Wyklucza się możliwość odprowadzania wód powierzchniowych z terenów przległych do drogi krajowej do rowów przydrożnych (oprócz tzw. spływu naturalnego) oraz na jezdnię drogi publicznej – 1KD.

6. W przypadku realizacji paneli fotowoltaicznych należy zastosować odpowiednie zabezpiecznia techniczne, np. powłoki antyrefleksyjne chroniące użytkowników dróg przed olśnieniem, odbiciami światła słonecznego lub samochodowego.

7. Nakaz przestrzegania wszystkich zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych dotyczących terenów objętych formami ochrony przyrody, m.in.:

1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie*”* (uchwała nr XII/89/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Augustowskie”,

2) obszarów Natura 2000.

8. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach 1 i 2.

§ 24. 1. Ustala się teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD,** o powierzchni 1,21 ha:

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej – krajowej, klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP), w tym rezerwa terenu pod projektowany pas drogi krajowej.

3. W granicach terenu przewiduje się docelowo, m.in.:

1) jezdnię główną,

2) jezdnię dodatkową;

3) pobocza,

4) chodniki;

5) zjazdy techniczne i awaryjne,

6) ciągi piesze, rowerowe lub pieszo – rowerowe,

7) urządzenia drogi, w tym urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę,

8) uzbrojenie techniczne, w tym: linia energetyczna, linia telekomunikacyjna;

9) inne elementy drogi,

10) przykryte rowy melioracyjne – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Wymagania techniczne i użytkowe – droga główna ruchu przyśpieszonego w klasie GP.

5. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna – zgodnie z rysunkiem planu;

2) infrastruktura liniowa wzdłuż drogi powinna być usytuowana poza pasem drogi, dopuszcza się przecięcia poprzeczne;

3) zakaz odporowadzania wody i ścieków z urządzeń gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię.

6. Nakaz przestrzegania wszystkich zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych dotyczących terenów objętych formami ochrony przyrody, m.in.:

1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie*”* (uchwała nr XII/89/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Augustowskie”,

2) obszarów Natura 2000.

7. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach 1 i 2.

§ 25. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW** o powierzchni 0,09 ha.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej – KDW;

2) dopuszcza się:

a) urządzenia techniczne drogi,

b) zjazd na przyległe nieruchomości,

c) ciąg pieszy, rowerowy i pieszo – rowerowy,

d) infrastrukturę techniczną,

e) urządzenia odwadniające;

3) dopuszcza sie realizację elementów dodatkowych związanych z przeznaczeniem terenu np. zatoki postojowe itp.

4) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Nakaz przestrzegania wszystkich zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych dotyczących terenów objętych formami ochrony przyrody, m.in.:

1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie*”* (uchwała nr XII/89/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Augustowskie”,

2) obszarów Natura 2000.

4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach 1 i 2.

§ 26. Ustalenia wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej:

1) ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, które należy wprowadzić w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego:

   a) obiekty budowlane należy projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z zarządzeniem Wojewody Podlaskiego Nr 145/2022 z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny,

   b) projekty budowlane obiektów, w których może przebywać powyżej 15 osób, powinny zawierać analizę pod kątem wymagań w zakresie przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny (opisane jako obrona cywilna), w szczególności w zakresie: planowanych budowli ochronnych, ostrzegania i alarmowania, awaryjnych ujęć wody;

   c) realizacja nowo powstających garaży podziemnych oraz innych pomieszczeń, położonych na najniższych kondygnacjach budynków, w sposób zapewniający w razie potrzeby wykorzystanie ich po zaadoptowaniu do funkcji ochronnej, dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków, jako ukrycia podstawowej odporności,

   d) w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP ustala się:

      - adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich, jak: garaże podziemne lub inne pomieszczenia najniżej położonej kondygnacji dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołów budynków,

      - rezerwę terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolnostojących, w tym szczelin przeciwlotniczych – w przypadku budynków bez podpiwniczenia;

   e) na terenie oznaczonym symbolem 1U,KO dopuszcza się realizację: awaryjnych ujęć wody, budowli ochronnych dla ludności, elementów systemu ostrzegania i alarmowania ludności pod warunkiem, że nie będzie to kolidować z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,

   f) układ dróg powinien spełniać warunki przepisów odrębnych oraz posiadać:

   g) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,

      - połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,

      - wyznaczone bezpieczne trasy przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi,

   h) projekty budowlane obiektów, o których mowa w wyżej podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań ochrony ludności na terenie gminy Augustów przez Wójta Gminy Augustów;

2) ustala się zasady wynikające z potrzeb ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzić w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego:

   a) obiekty budowlane należy projektować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych,

   b) zapewnienie właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczeń przeciwpożarowych budynków i budowli,

c) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe,

d) zagospodarowanie terenu (w tym: istniejąca i projektowana komunikacja) powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej,

e) publiczne sieci oświetleniowe przystosować do zaciemnienia i wygaszenia w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,

f) należy realizować i utrzymywać istniejące publiczne sieci przesyłowe telekomunikacyjne, służące powiadamianiu i alarmowaniu w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,

g) w przypadku, gdy planowane budowle ochronne projektowane są jako wspólne dla zespołu kilku budynków należy zapewnić do nich promień dojścia od stałego przebywania ludzi mających z nich korzystać, nie większy niż 150,0 m.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Augustów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Maciej Kamil Kowalewski

Załącznik nr 1 do uchwały nr XX/119/2026
Rady Gminy Augustów
z dnia 27 sierpnia 2026 r.

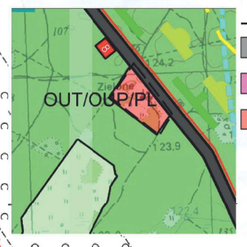
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. „ŁĄKI WSI KAMIEŃ" W GMINIE AUGUSTÓW

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

0 25 50 m

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Augustów



- Granica obszaru objętego planem
- PL - Parkingi leśne
- OUP - Obszary rozwoju usług i produkcji, w tym składy i magazyny (zorganizowana działalność gospodarcza)
- OUT - Obszary koncentracji usług turystycznych

Obszar położony na:
1) OCHK „Puszcza i Jeziora Augustowskie"
2) OSOP Natura 2000 „Puszcza Augustowska"
3) OSOP Natura 2000 „Ostoja Augustowska"

1KD
1,21 ha

1U,KO
5,78 ha

1KDW
0,09 ha

6 m
12 m
15 m
26 m
15 m
15 m

LEGENDA:

USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- m — WYMIAROWANIE
- U,KO — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- KD — TERENY DROGI PUBLICZNEJ
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- PAS OCHRONNY LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WN

ELEMENTY INFORMACYJNE

- PAS OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE OD STRONY LASU
- GRUNTY LEŚNE PRZEZNACZONE NA CELE NIELEŚNE NA PODSTAWIE ZGODY MARSZAŁKA WOJEWÓDZTWA DECYZJA ZNAK DGN-III 7151 18 2018 Z DNIA 28.05.2018 r.
- ISTNIEJĄCY ZJAZD Z DODATKOWEJ JEZDNI DROGI KRAJOWEJ

Kopia mapy zasadniczej pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Augustowie
Licencja nr GK.6642.1.646.2025_2001_P z dnia 18.06.2025 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/119/2026

Rady Gminy Augustów

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamień" w gminie Augustów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912) w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.), w związku z 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670) stwierdza się co następuje:

- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamień" w gminie Augustów został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 30 czerwca 2026 r. do 24 lipca 2026 r.,
- w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 24 lipca 2026 r. nie złożono uwag, w związku z powyższym nie zachodziła konieczność rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX/119/2026

Rady Gminy Augustów

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamień” w gminie Augustów w sposób następujący:

1. inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Augustów są bezpośrednim skutkiem uchwalenia miejscowego planu dotyczą: budowy sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej,

2. realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą samorządzie gminnym oraz ochronie środowiska;

3. zadania wymienione w ust. 1 finansowane będą z budżetu gminy, z funduszy pomocowych zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XX/119/2026

Rady Gminy Augustów

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamień" w gminie Augustów

1. Podstawa prawna

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamień" w gminie Augustów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną nr XXIII/176/2017 Rady Gminy Augustów z dnia 18 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamień" w gminie Augustów, zmienioną uchwałą nr VII/89/2019 Rady Gminy Augustów z dnia 26 czerwca 2019 roku w sprawie zmiany uchwały XXIII/176/2017 Rady Gminy Augustów z dnia 18 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamień" w gminie Augustów).
Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680) „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego".
W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;
2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Wprowadzenie

Obszar objęty miejscowym planem położony jest są w obrębie Łąki wsi Kamień, w gminie Augustów, w powiecie augustowskim, w województwie podlaskim. Obejmuje działkę nr ew. 152/2 wraz z przyległym fragmentem drogi krajowej Nr 8 (głównej ruchu przyspieszonego) i drogi wewnętrznej (własność Gminy Augustów) do terenów leśnych.
Działka nr ew. 152/2 w obrębie Łąki wsi Kamień położona jest bezpośrednio przy drodze krajowej Nr 8 klasy GP (główna ruchu przyśpieszonego) o przebiegu: „Granica Państwa – Kudowa Zdrój – Kłodzko – Ząbkowice Śląskie – Wrocław – Oleśnica – Syców – Kępno – Złoczew – Sieradz – Droga 1 /Węzeł „Rzgów"/ – Piotrków Trybunalski – Rawa Mazowiecka – Warszawa – Radzymin – Wyszków – Ostrów Mazowiecka – Zambrów – Białystok – Korycin – Augustów – Raczki – Suwałki – Budzisko – Granica Państwa, której niewielki odcinek jest objęty miejscowym planem. Na działce znajduje się siedlisko rolnicze.
Działka nr 152/2 składa się z następujących użytków: RVI, Br/RVI, PsVI, LsV, Lzr/PsVI, Lzr/RVI i stanowi gospodarstwo rolne w myśl przepisów art. 55^3 Kodeksu cywilnego. Za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Ze względu na duże zanieczyszczenia komunikacyjne oraz niskie klasy gruntu nieekonomiczne jest prowadzenie gospodarstwa rolnego.
Południowa część działki nr ew. 152/2 stanowi użytek leśny. Las ten położony jest na skraju dużego kompleksu leśnego, przy drodze obciążonej dużym ruchem samochodów osobowych i ciężarowych. Fragment tego lasu w zasadzie znajduje się na skraju dużego kompleksu leśnego przeciętego droga krajową. Wiek drzewostanu 75 – 80 lat. W drzewostanie tegoż lasu dominuje sosna. Występuje też brzoza i olcha. Przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne wymagało uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, t.j. związane z proponowaną funkcją terenu umożliwiającą realizację zabudowy usługowej i obsługi komunikacji (teren 1U,KO).

Obszar objęty planem w całości zawiera się w obszarach podlegających ochronie prawnej na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody, t.j.:

1) Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) Natura 2000 Puszcza Augustowska PLB200002 ujętym w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25,poz. 133, ze zm.);
2) Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Natura 2000 (SOI) PLH200005 ujętym w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Augustowska PLH200005 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1397);
3) Obszarze Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie" – uchwała nr XII/89/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie" (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 26 czerwca 2015 roku, poz. 2117).

Teren objęty planem w całości położony jest w granicach Korytarza ekologicznego korytarz o znaczeniu międzynarodowym - Puszcza Augustowska (GKPn-4.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego nie występują obszary osuwania się mas ziemnych. Na obszarze miejscowego planu nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w art. 139 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2024 poz. 1087).

Na obszarze o planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary obejmujące tereny narażone na zalanie.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego nie występują powyższe formy ochrony zabytków.

Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla tego obszaru została zainicjowana wnioskiem właściciela nieruchomości, wnioskującego o podjęcie działań zmierzających do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego m.in. działkę nr geod 152/2 wraz z przyległym terenem w obrębie Łąki wsi Kamień.

Sporządzenie planu miejscowego ma na celu dostosowanie do obowiązujących przepisów prawnych oraz umożliwienie realizacji nowych funkcji na obszarze wskazanym do opracowania planu miejscowego, zgodnie ze studium oraz oczekiwaniem właściciela gruntów. Ustalenia planu miejscowego skorygują dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie obszaru oraz uzupełniają jego program funkcjonalny, w dostosowaniu do obowiązujących przepisów prawnych, istniejących uwarunkowań, polityki lokalizacyjnej i inwestycyjnej oraz potrzeb i możliwości gminy.

Zaś ustalenia planu miejscowego powinny być zgodne z zapisami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów" przyjętego uchwałą nr XIII/100/2016 Rady Gminy Augustów z dnia 30 czerwca 2016 r., ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr XLI/385/2023 Rady Gminy Augustów z dnia 27 września 2023 r.

Plan miejscowy określa:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
4) zasady kształtowania krajobrazu,
5) zasady 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,
6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji,
11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – ustalenia szczegółowe,
18) ustalenia wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej,

Plan nie określa się, ze względu na brak występowania w granicach planu:
1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
2) terenów uzdrowiskowych,
3) urządzeń melioracji wodnych i śródlądowych powierzchniowych wód płynących,
4) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
5) ustaleń dotyczących terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
6) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych,
7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 5) Wójt Gminy Augustów przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Augustów uchwalonego uchwałą Nr XIII/100/2016 Rady Gminy Augustów z dnia 30 czerwca 2016 roku.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów przedmiotowy obszar objęty projektem planu oznaczony jest symbolem „OUT/OUP/PL", co oznacza następujące przeznaczenie:
1) OUT – Obszar koncentracji ruchu turystycznego;
2) OUP – Obszar rozwoju usług i produkcji, w tym składów, magazynów (zorganizowana działalność gospodarcza),
3) PL – parkingi leśne.

Zaproponowane w Studium przeznaczenie obszaru objętego planem jest w pełni zgodne z propozycjami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamień" w gminie Augustów.

W planie miejscowym ustalono przeznaczenie terenów oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów: dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki, maksymalnej wysokości obiektów budowlanych, linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Projekt planu w swoim założeniu ma sprzyjać realizacji celów związanych z:
1) aktywizacją gospodarczą gminy, poprzez wyznaczenie terenów inwestycyjnych przeznaczonych:
   a) do rozwoju bazy usług turystycznych;
   b) do obsługi międzynarodowego ruchu tranzytowego związanego z trasą komunikacyjną (Nr 8);
2) zaspokojeniem materianych i niematerialnych potrzeb turystycznych;
3) poprawą stanu infrastruktury drogowej i jej bezpieczeństwa, wpływającego na komfort użytkowników dróg;
4) uzupełnieniem sieci drogowej o niezbędne elementy obsługi ruchu tranzytowego i turystycznego

w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, która polega na zespojeniu polityki środowiskowej, gospodarczej i społecznej, w sposób nienaruszający równowagi przyrodniczej i równocześnie powinien sprzyjać przetwarzaniu zasobów środowiska.

Przygotowanie terenów inwestycyjnych jest zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju. Realizacja inwestycji nie będzie wpływać negatywnie na środowisko naturalne i społeczne.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamień" w gminie Augustów nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Augustów zatwierdzonego uchwałą nr XXX/223/2022 Rady Gminy Augustów z dnia 31 maja 2022 r., co potwierdza się stwierdzając zgodność z ustaloną w studium funkcją, podstawowymi ustaleniami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania.
Procedura formalno - prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W procedurze sporządzania projektu planu, w wyznaczonym terminie od 22.01.2018 r. do 21.02.2018 r. osoby fizyczne nie zgłosiły wniosków. Organy i instytucje uzgadniające i opiniujące projekt planu miejscowego zgłosiły 10 wniosków
W trakcie trwania procedury sporządzono projekt planu miejscowego i towarzyszące mu prognozy. Projekt poddano opiniowaniu i uzgodnieniom. Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia wymagane art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy.
Prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko została zaopiniowana przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Białymstoku i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Augustowie.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury
Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zrealizowano poprzez określenie warunków i zasad zagospodarowania oraz warunków i zasad kształtowania zabudowy terenów wyznaczonych w planie miejscowym, zawarte są Rozdziale 2 i 3 uchwały.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju
Plan miejscowy zawiera ustalenia, zgodnie z którymi możliwa będzie zmiana zagospodarowania terenu w celu zaspokojenia potrzeb gminy w zakresie gospodarki komunalnej, w tym gospodarowania odpadami oraz określa zasady ochrony środowiska i przyrody, których należy przestrzegać realizując zaplanowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu.

Walory architektoniczne i krajobrazowe
Plan miejscowy zawiera ustalenia określające zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, takie jak: maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, linie zabudowy i gabaryty obiektów.
Na obszarze planu miejscowego nie występują krajobrazy kulturowe ani krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu
Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony zawartych w Rozdziale 2 uchwały. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne wymagało uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy.
W granicach planu miejscowego nie występują: tereny uzdrowiskowe, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, śródlądowe powierzchniowe wody płynące.
W zakresie zmniejszania podatności na zmiany klimatu: plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, w tym ochrony powietrza, poprzez, m.in.:

1) dopuszczenie lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko tylko w przypadku, gdy nie wykaże ona negatywnego wpływu oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
2) zakaz realizacji inwestycji uciążliwych i działalności gospodarczej lub usługowej, których ewentualne oddziaływanie bądź szkodliwość dla środowiska, wywoływana przez tę działalność wykracza poza granice obiektu lub działki,
3) uciążliwość przedsięwzięć powinna zamknąć się w granicach działki budowlanej do której inwestor posiada prawo,
4) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
5) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych zgodnie z przepisami ochrony odrębnymi;
6) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,
7) zastosowane technologie winny spełniać wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza i odprowadzanych ścieków;
8) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu i drgań w środowisku, określonych w przepisach szczególnych,
9) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi określonych w przepisach odrębnych,
10) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych, z zachowaniem zasad gospodarki odpadami i zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi,
11) zakaz prowadzenia działalności w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, termicznego przekształcania, składowania i transportu odpadów,
12) nakaz stosowania proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
13) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego,
14) nakaz ochrony zdrowia przed negatywnym wpływem czynników szkodliwych i uciążliwych, zgodnie z przepisami odrębnymi

oraz inne.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze planu miejscowego nie występują: zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych, zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, udokumentowane stanowiska archeologiczne. Nie formułowano zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na ich brak występowania.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731)

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez szczególne warunki zagospodarowania, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, zawarte w §26 uchwały.

W planie miejscowym (w §8 pkt 9 i §16) ustalono uwzględnienie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zagospodarowaniu terenów, w tym obowiązek wyznaczenia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zrealizowano poprzez przemyślane ustalenie pożądanych zmian w zagospodarowaniu wykorzystując położenie, wielkość obszaru oraz możliwości wykorzystania ich potencjału, biorąc pod uwagę potrzeby społeczności gminy i możliwość zagospodarowania zgodnego z polityką przestrzenną terenów o istniejącej i korzystnej w skali gminy lokalizacji.

Prawo własności

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym, powszechnie obowiązującym i określającym w sposób wiążący przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym. Wynikają z tego daleko idące konsekwencje, polegające nie tylko na ingerencji w sferę prawa własności, lecz także na ustanowieniu podstawy do odjęcia bądź ograniczenia tego prawa własności. Wynika to w oczywisty sposób z istoty planu miejscowego, który zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowo określa przeznaczenie i sposób wykorzystania nieruchomości, a to mieści w sobie ingerencję w prawo własności. Tego rodzaju ingerencja jest zatem dopuszczalna i wynika z jednoznacznego upoważnienia ustawowego danego radzie gminy. Prawo własności uwzględniono poprzez ustalenie wielkości działek budowlanych, przeznaczonych do zainwestowania i terenów komunikacyjnych, mając na uwadze obecne i przyszłe optymalne wykorzystanie terenów.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgodnieniu, w tym: z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie wymagane przepisami uzgodnienia.
W §26 ustalono zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzić w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.
Obszar objęty planem miejscowym nie stanowi terenu zamkniętego i nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Potrzeby interesu publicznego

Procedura formalno – prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalając przeznaczenie terenów i określając w planie miejscowym możliwe sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy, organ zważył interes publiczny i interes prywatny. Potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez ustalenia zmierzające do rozwoju gminy i wsi – sprzyjające zaspokajaniu potrzeb związanych m.in. z zachowaniem istniejących terenów ekosystemów przyrodniczych.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, zrealizowano poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które zawarto w planie miejscowym. Zakłada się uzupełnienie infrastruktury technicznej, jej rozbudowę i budowę nowych sieci. Obszar planu wyposażony jest w sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne. Dopuszcza także uzbrojenie terenu w inne sieci, jeśli zajdzie taka konieczność.
Na terenie objętym planem miejscowym realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych jednostki samorządu, będzie finansowana ze środków własnych Gminy Augustów, na podstawie rocznych planów inwestycyjnych, z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapewniono udział społeczeństwa w pracach, w tym przy użyciu wymaganych środków komunikacji elektronicznej.
W trakcie trwania procedury związanej ze sporządzeniem projektu planu miejscowego zebrano i rozpatrzono wnioski do planu (w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych).
Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze poddany był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 czerwca 2026 r. do 17 lipca 2026 r.
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognoza oddziaływania na środowisko były udostępnione w wym. terminie w siedzibie Urzędu Gminy Augustów ul. Mazurska 1C, 16-300 Augustów

w godzinach pracy Urzędu Gminy Augustów, w pokoju nr 30 oraz na stronie Urzędu Gminy Augustów i w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: *https://samorzad.gov.pl/web/gmina-augustow/ogloszenie-wojta-gminy-augustow-o-wylozeniu-do-publicznego-wgladu-projektu-miejscowego-planu-zagospodarowania-przestrzennego-pn-laki-wsi-kamien-w-gminie-augustow-wraz-z-prognoza-oddzialywania-na-srodowisko-tego-planu2* zgodnie z art. 8g ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 3 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.
Zainteresowani mogli wnosić uwagi do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych
Wójt Gminy Augustów na każdym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniał jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym:

1) ogłosił przez publikację w prasie (Gazeta Współczesna wydanie z dnia 22.01.2018r.) oraz przez ogłoszenia zamieszczone na tablicach ogłoszeń UG oraz na stronie internetowej i BIP UG Augustów o podjęciu uchwały nr XXIII/176/2017 Rady Gminy Augustów z dnia 18 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamień" w gminie Augustów, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu oraz termin ich składania (od 17.01.2018 r. do 28.02.2018 r.);
2) ogłosił przez publikację w prasie (Gazeta Współczesna wydanie z dnia 22.08.2019 r.) oraz przez ogłoszenia zamieszczone na tablicach ogłoszeń UG oraz na stronie internetowej i BIP UG o zmianie uchwały nr VII/89/2019 Rady Gminy Augustów z dnia 26 czerwca 2019 roku w sprawie zmiany uchwały XXIII/176/2017 Rady Gminy Augustów z dnia 18 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamień" w gminie Augustów określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu oraz termin ich składania (miesiąc od ogłoszenia);
3) zawiadomił (pismo znak: PGK.6721.2.2018 z dnia 12.07.2019 r.) o podjęciu uchwały o przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz o zmianie uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania określając termin składania wniosków na jeden miesiąc od dnia otrzymania zawiadomienia;
4) ogłosił przez publikację w prasie (Gazeta Współczesna wydanie z dnia 22.06.2026 r.), na stronie internetowej oraz stronie BIP: https://samorzad.gov.pl/web/gmina-augustow/ogloszenie-wojta-gminy-augustow-o-wylozeniu-do-publicznego-wgladu-projektu-miejscowego-planu-zagospodarowania-przestrzennego-pn-laki-wsi-kamien-w-gminie-augustow-wraz-z-prognoza-oddzialywania-na-srodowisko-tego-planu2 przez ogłoszenia zamieszczone na tablicach ogłoszeń UG, na stronie internetowej i Bip UG Augustów o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu;
5) przeprowadził dyskusję publiczną na temat przyjętych w projekcie rozwiązań.

W okresie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 05 maja 2026 r. do 08 czerwca 2026 r. nie wniesiono uwag ani wniosków.
Nikt z zainteresowanych nie wziął udziału w dyskusji publicznej.

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności
Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
System zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną terenów budowlanych wymaga rozbudowy i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym w obszarze planu i poza obszarem planu. Ustalono zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczono ich rozbudowę, przebudowę i budowę nowych. Na obszarze planu miejscowego pobór wody do potrzeb socjalno – bytowych odbywa się z gminnej sieci wodociągowej.
W obszarze planu miejscowego brak jest sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu jej budowy dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych, m.in.: zbiorniki szczelne atestowane i wywożenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków lub własne oczyszczalnie ścieków z odprowadzeniem ścieków po

oczyszczeniu do ziemi, zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe lub indywidualne oczyszczalnie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska
Na obszarze gminy Augustów nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W projekcie planu ustalono zakaz realizacji tego typu zakładów.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej
W planie miejscowym nie wyznaczono terenów związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.
Działka nr 152/2 składa się z następujących użytków: RVI, Br/RVI, PsVI, LsV, Lzr/PsVI, Lzr/RVI.
Na etapie sporządzania projektu planu uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego – Decyzja znak: DGN-III.7151.18.2018 z dnia 29 maja 2018 roku na przeznaczenie na cele nieleśne określone w w projekcie planu miejscowego grunty leśne LsVI o łącznej powierzchni – 1,9700 ha (w tym: LsV – 1,1100 ha; LsVI – 0,8600 ha), stanowiące własność osób fizycznych.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 1 ust. 3 stanowi: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.” Po ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych. Analizy środowiskowe zawiera Prognoza oddziaływania na środowisko – sporządzona w ramach prac nad projektem planu miejscowego.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 7,08 ha, zlokalizowany w obrębie Łąki wsi Kamień.
W projekcie planu miejscowego ustalono następujące przeznaczenie terenów:
1) **1U,KO** – terenu zabudowy usługowej i obsługi komunikacji;
2) **1KD** – teren drogi publicznej;
3) **1KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Układ komunikacyjny tworzą następujące istniejące i projektowane drogi:
1) droga krajowa nr 8 odc. Białystok – Augustów oznaczona w planie symbolem 1KD,
2) droga wewnętrzna oznaczona w planie symbolem: 1KDW,
3) wewnętrzny układ dróg na terenie 1U,KO, na który składają się: drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalono/dopuszczono:
1) system zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną terenów budowlanych wymaga rozbudowy i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej;
2) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
3) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej i drogi wewnętrznej;
4) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogi publicznej, w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;

5) budowę nowych i zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej na podstawie planu, przepisy odrębne oraz warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
6) lokalizację odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych niniejszym planem.

Dopuszczono zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii, w oparciu o instalacje odnawialnych źródeł energii. Zaopatrzenie w energię cieplną przewidziano z indywidualnych źródeł ciepła opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii.

6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego

W uchwale Nr XVII/164/2020 Rady Gminy Augustów z dnia 15 września 2020 r. w sprawie aktualności studium i miejscowych planów na terenie gminy Augustów, w §1 „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Augustów w latach 2015 r. – 2019 r. ", stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały j.w. ustalono, że należy sukcesywnie sporządzać plany miejscowe, na wybrane tereny, mając na uwadze stopień zainteresowania inwestorów i potrzeby rozwojowe gminy.

Analizowany dokument zgodny jest z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Określenie wielkości kosztów i efektów finansowych przed zmianą funkcji i po ich zmianie, a spowodowanych ustaleniami planu miejscowego oraz ich porównanie, daje ogólny pogląd, co do słuszności przyjętych rozwiązań przedsięwzięć.

Prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać gmina w związku z uchwaleniem planu miejscowego będzie:

1) opłata planistyczna,
2) przyrost podatku z rolnego na podatek od gruntów, od budowli i budynków;
3) podatki od czynności cywilnoprawnych;
4) inne dochody (wypisy i wyrysy z planu).

Z tytułu podatku od gruntu można przewidywać rokrocznie wzrost wpływów do budżetu gminy, jednak należy pamiętać, że uzależnione jest to od wielu aspektów.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania ustalono stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenu oznaczonego symbolem: 1U,KO – 10 %;
2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1KD, 1KDW – 0%.

Jest mało prawdopodobne, że Gmina Augustów uzyska wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej, zaś wpływy z tytułu opłaty planistycznej mogą być znaczne. Z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych Gmina Augustów nie uzyska również dochodów.

Bilans ekonomiczny uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miał istotnego wpływu na budżet gminy z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego oraz w odległości co najmniej ok. 1 km nie występuje gminna sieć wodociągowa i gminna sieć kanalizacji sanitarnej. Obszar planu miejscowego nie jest wyposażony w gminną sieć wodociągową, w związku, z tym Gmina Augustów w najbliższych latach nie będzie ponosiła kosztów ich budowy, ze względu na brak środków finansowych. Do czasu budowy gminnej sieci wodociągowej i gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczono zastosowanie rozwiązań indywidualnych, m.in.: zbiorniki szczelne atestowane i wywożenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków lub własne oczyszczalnie ścieków z odprowadzeniem ścieków po oczyszczeniu do ziemi, zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe lub indywidualne oczyszczalnie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wydatki Gminy Augustów, w związku z uchwaleniem planu miejscowego to obciążenia finansowe związane z budową sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej, które będą realizowane zgodnie z

uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Gminy Augustów. Zrekompensowane będą one w części z podatków od nieruchomości, budynków oraz działalności gospodarczej z udziałem środków zewnętrznych.
Na obszarze objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Gminy Augustów.
Reasumując należy stwierdzić, iż uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamień" w gminie Augustów korzystnie wpłynie na budżet gminy w długim okresie czasu, głównie poprzez wzrost dochodów z tytułu podatków.
Bilans ekonomiczny uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamień" w gminie Augustów jest korzystny, co oznacza, że wpływy do budżetu gminy z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu będą widoczne w 10 letnim okresie prognozy.
Ma to związek głównie z kosztem budowy sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.
Do projektu planu miejscowego została opracowana Prognoza skutków finansowych, w której dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina Augustów w związku z uchwaleniem planu.
Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 i jest dokumentem oczekiwanym przez samorząd i mieszkańców gminy.

8. Podsumowanie

Przyjęte w planie miejscowym ustalenia są wyrazem polityki przestrzennej gminy Augustów w odniesieniu do tego obszaru i mają na celu umożliwienie zagospodarowania go z zachowaniem: zasad ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych.
Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego musi godzić interesy wszystkich stron przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej. Plan miejscowy w przedstawionej formie zapewnia takie ukształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość oraz uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Jego ustalenia pozwalają na realizację obiektów na zasadach ściśle określonych w planie miejscowym.
W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono procedurę formalno – prawną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Procedura 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 w ustawie j.w.
Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Łąki wsi Kamień" w gminie Augustów które stanowią załącznik w postaci cyfrowej (załącznik nr 4) do niniejszej uchwały.
Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że plan miejscowy został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Uchwalenie planu miejscowego w zaproponowanym brzmieniu zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w tej części gminy i umożliwi w przyszłości realizację inwestycji w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego i dotychczasowym sposobem zagospodarowania. Alternatywnym rozwiązaniem prawnym w odniesieniu do obszaru objętego planem jest pozostawienie istniejącego stanu prawnego – co nie jest kierunkiem pożądanym.
W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Łąki wsi Kamień, w gminie Augustów jest uzasadnione.
Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Potencjalne obciążenia finansowe, które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu będą miały różny charakter i zakres oraz będą się ujawniać w różnym czasie i rozmiarze. W szczególności będą to wydatki wynikające z kosztów budowy infrastruktury technicznej.