

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

1. t 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 (główniej 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 przyspieszonego) 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 – Wyszaków – Ostrów Mazowiecka – Zambrów – Białystok – Korycin – Augustów – Raczek – 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. 55³ 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 drogą 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 środładowych 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 m².

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 materialnych 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 Dyрекcję 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 w 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 pożądaných 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://samorząd.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-oddziaływania-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 wносить 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://samorząd.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-oddziaływania-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 ciepłą 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 wyrisy 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 ładu 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.