

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rzepiski-I, w gminie Augustów

1. Podstawa prawna

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rzepiski-I, w gminie Augustów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XII/75/2025 Rady Gminy Augustów z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rzepiski-I, w gminie Augustów, Rada Gminy Augustów, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680) oraz 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). Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy j.w., w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: „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 planem miejscowym położony jest obrębie ewidencyjnym RZEPISKI, gmina Augustów (200102_2.0028.), powiat augustowski.

Obejmuje działki o nr ew.: 100, 123, części działek nr ew.: 99 i 122 oraz fragment przyległej gminnej drogi publicznej. Obszar ten ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej, mającej powiązanie z drogą krajową.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów oraz wrysem z mapy ewidencyjnej pochodzących z zasobów Starostwa Powiatowego w Augustowie, w.wym. działki stanowią użytki oznaczone: RV, RIV (grunty orne), PsVI (pastwiska trwale). Obecnie na działkach nie jest prowadzona gospodarka rolna. Działki nie są zabudowane.

Przez obszar objęty planem miejscowym przebiega linia elektroenergetyczna 110kV relacji – „Augustów” – „Dąbrowa Białostocka”, część linii 15kV ze stacją zasilającą 15/0,4kV.

Część obszaru planu miejscowego położona jest w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji – „Augustów” – „Dąbrowa Białostocka” i linii 15kV.

W planie miejscowym uwzględniono szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, ze względu na występowanie terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszar planu miejscowego usytuowany jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wsi Rzepiski, wyposażonej w infrastrukturę techniczną (sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczną i telekomunikacyjna).

Obszar ten położony jest granicach obszarów chronionych na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, stanowiących obszar węzłowy regionalnej sieci ekologicznej – korytarz GKPn-4 Puszcza Augustowska, w skład którego wchodzi:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” - uchwała Nr XII/93/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Biebrzy";

- 2) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” (PLB200002).

W granicach planu miejscowego nie występują:

- 1) tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) śródlądowe powierzchniowe wody płynące oraz nie występują ewidencyjne urządzenia melioracji wodnych (pismo: PGW Wody Polskie RZGW w Białymstoku Zarząd Zlewni w Augustowie - znak: BA.ZPU.522.9.2026.JK z dnia 13.03.2026 roku);
- 3) tereny uzdrowiskowe, tereny górnicze;
- 4) śródlądowe powierzchniowe wody płynące i urządzenia melioracji wodnych.

Dla analizowanego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Decyzja o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego dla tego terenu została zainicjowana wnioskiem właściciela nieruchomości, wnioskującego o podjęcie działań zmierzających do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew.: 100, 123, części działek nr ew.: 99 i 122 oraz fragmentu przyległej gminnej drogi publicznej, położonych w obrębie Rzepiski.

Plan miejscowy umożliwi realizację nowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z kierunkami i polityką przestrzenną określoną w obowiązującym „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. oraz oczekiwaniami właściciela gruntów.

W niniejszym planie miejscowym określono:

- 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,
 - 3 a) zasady kształtowania krajobrazu,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, linie zabudowy i gabaryty obiektów – ustalenia szczegółowe,
 - b) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

- 15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej,
 - 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) zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzić w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego,
 - 18) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych,
- W planie miejscowym nie określono, ze względu na brak występowania w granicach planu miejscowego:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 6) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 7) maksymalnej liczby miejsc do parkowania;
- 8) 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) przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, 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. Przewidywane rozwiązania przyszłego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznano za zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów.

W obowiązującym studium w cz. Kierunki i polityka przestrzenna gminy – część tekstowa – załącznik Nr 1B; część graficzna – załącznik Nr 2B określono kierunki rozwoju gminy Augustów, przyjmując następujące zasady, m.in.:

- racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego, z uwzględnieniem zasad jego ochrony;
- ochronę środowiska kulturowego gminy, ochronę i utrzymanie dobrego stanu technicznego i form historycznych obiektów zabytkowych o wartościach kulturowych;
- wzrost atrakcyjności turystycznej;
- stworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego – zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na różne funkcje zabudowy.

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w Strefie III (rolniczo – rekreacyjna), która obejmuje tereny rolne, leśne, wody, nieużytki, obszary zwartej struktury osadniczej oraz obszary zabudowy rozproszonej. Zasady zagospodarowania i użytkowania terenów w granicach strefy regulują przepisy odrębne.

W zakresie rozwoju procesów urbanizacyjnych w III strefie ustalono następujące zasady rozwoju struktury osadniczej:

- utrzymanie dotychczasowych funkcji podstawowych;
- wzrost znaczenia miejscowości Białobrzegi;
- rozwój struktury osadniczej (OZZ) w różnych formach w granicach stref;
- (...);

- zachowanie i uzupełnienie pasm zabudowy przyulicznej zabudową mieszkaniową i usługową we wszystkich miejscowościach.

W studium wskazano, że kształtowanie zwartych struktur osadniczych i usługowych należy realizować zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rzepiski-I, w gminie Augustów nie naruszają polityki przestrzennej określonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów.

Ustalenia planu miejscowego korygują dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie obszaru oraz uzupełniają jego program funkcjonalny, w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań, polityki lokalizacyjnej i inwestycyjnej, potrzeb i możliwości gminy.

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 miejscowego, w wyznaczonym terminie od 25 września 2025 r. do 24 października 2025 r. osoby fizyczne nie zgłosiły wniosków. Organy i instytucje uzgadniające i opiniujące projekt planu miejscowego zgłosiły 9 wniosków.

W trakcie trwania procedury opracowano projekt planu miejscowego i towarzyszące mu prognozy, poddano projekt opiniowaniu i uzgodnieniom. Opracowany projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia wymagane art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy. W procedurze sporządzania planu, w wyznaczonym terminie, wpłynęło 11 opinii i 8 + 2 (dot. Prognozy oddziaływania na środowisko) uzgodnień od instytucji opiniujących i uzgadniających.

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 mieszkaniowych, potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w tym gospodarowania odpadami oraz określa zasady ochrony środowiska i przyrody, których należy przestrzegać realizując zaplanowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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.

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.

Na obszarze planu miejscowego ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” - uchwała Nr XII/93/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Biebrzy" oraz Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” (PLB200002).

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 rolnych klas V i VI na cele nierolnicze i nieleśne nie wymaga uzyskania

zgody, o której mowa w art. 7 ustawy. W odniesieniu do niniejszego planu miejscowego nie zachodziła uzyskiwania takiej zgody.

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 i urządzenia melioracji wodnych.

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) przestrzeganie ustaleń dotyczących przeznaczenia i zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie miejscowym;
- 2) nakaz lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z ustalonymi w części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od terenów dróg lub innych terenów;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,
- 5) zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 6) nakaz ochrony zdrowia przed negatywnym wpływem czynników szkodliwych i uciążliwych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach, przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych;
- 8) nakaz stosowania źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń, takich jak: energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła lub źródła ciepła niskoemisyjne, wykorzystujące olej opałowy, gaz, biomasę, itp., spełniających wymagania przepisów odrębnych;
- 9) nakaz stosowania najlepszych dostępnych technik minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko (w tym: na zdrowie ludzi i krajobraz) przy realizacji budynków, urządzeń i budowli;
- 10) przestrzeganie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustalonych w planie miejscowym.

Dopuszczono zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii, w oparciu o mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii.

Dla działek budowlanych ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze planu miejscowego nie występują:

- 1) zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych;
- 2) zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 3) udokumentowane stanowiska archeologiczne.

Ustalono, jeśli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkryto przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak ich występowania nie sformułowano ustaleń.

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 §21 uchwały.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zrealizowano poprzez przemysłane 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.

Zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzić w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego zawarte są w §21 uchwały.

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 miejscowego planu 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 ochroną gruntów rolnych dobrych klas oraz zachowaniem istniejących terenów ekosystemów przyrodniczych.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego nie wskazano krajobrazów priorytetowych i nie sporządzono audytu krajobrazowego.

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 objęty planem miejscowym jest wyposażony w sieć wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną.

Plan miejscowy przewiduje uzbrojenie w następujące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) sieć wodociągową z urządzeniami p.poż.,
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej,

- 3) sieć elektroenergetyczną,
- 4) sieć telekomunikacyjną, w tym internet szerokopasmowy,
- 5) inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka konieczność – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej 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 ziemi.

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 innych 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 projektem miejscowego planu 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). Instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego złożyły 9 wniosków.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze poddany był konsultacjom społecznym.

Konsultacje społeczne były prowadzone w terminie od 05 maja 2026 r. do 08 czerwca 2026 r. i obejmowały następujące formy:

- 1) zbieranie uwag w dniach od 05 maja 2026 r. do 08 czerwca 2026 r.
- 2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, które odbędzie się w dniu 20 maja 2026 r. w godz. od 16⁰⁰ do 18⁰⁰ w siedzibie Urzędu Gminy Augustów, sala konferencyjna pok. Nr 39 (I piętro) ul. Mazurska 1C, 16-300 Augustów;
- 3) prowadzenie punktu konsultacyjnego w dniach: 21.05.2026 r. i 25.05.2026 r. w godz. od 16⁰⁰ do 17⁰⁰ w siedzibie Urzędu Gminy Augustów, sala konferencyjna pok. Nr 39 (I piętro) ul. Mazurska 1C, 16-300 Augustów.

Uwagi można było składać za pomocą formularza pisma, dotyczącego aktu planowania przestrzennego, wprowadzonego Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U z 2023 r. poz. 2509), zamieszczonego przez Urząd Gminy Augustów w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie: <https://samorząd.gov.pl/web/gmina-augustow/ogloszenie-o-przystapieniu-do-sporzadzenia-miejscowego-planu-zagospodarowania-przestrzennego-dla-czesci-obrebu-rzepiski--i-w-gminie-augustow>

Zainteresowani mogli składać uwagi do wyżej wymienionego projektu planu w postaci papierowej lub elektronicznej – osobiście, pocztą (na adres: Urząd Gminy Augustów, ul. Mazurska 1C, 16-300 Augustów lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej (na adres e-mail: gmina-augustow@gmina-augustow.eu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej ePUAP – /2ddfna119d/SkrytkaESP lub usługi e-Doręczenia: AE:PL-28204-72536-THCUV-14).

Składający uwagę zobowiązany był podać swoje imię i nazwisko albo nazwę oraz adres zamieszkania albo siedziby oraz adres poczty elektronicznej, o ile taki posiada, a także wskazać, czy jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej uwagą. Organem właściwym do rozpatrzenia uwag jest Wójt Gminy Augustów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko były udostępnione w terminie konsultacji społecznych w siedzibie w siedzibie Urzędu Gminy Augustów w godzinach pracy Urzędu,

w pokoju Nr 30 (I piętro) oraz na stronie Urzędu Gminy ul. Mazurska 1C, 16-300 Augustów: <https://samorząd.gov.pl/web/gmina-augustow/> i w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: <https://samorząd.gov.pl/web/gmina-augustow/mapa-strony?show-bip=true> 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 zapewniał jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym kolejno:

- 1) ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu miejscowego oraz termin ich składania (1 miesiąc od dnia ogłoszenia);
- 2) zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego, określając termin składania wniosków do projektu planu miejscowego (1 miesiąc od dnia zawiadomienia),
- 3) sporządził projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko,
- 4) wystąpił o opinie o projekcie planu miejscowego i uzgodnienie projektu planu miejscowego do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,
- 5) ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
- 6) przeprowadził konsultacje społeczne w następujących formach: zbieranie uwag, spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją oraz prowadzenie punktu konsultacyjnego,
- 7) przedstawił radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z raportem z konsultacji.

Przebieg konsultacji społecznych przedstawiono w Raporcie podsumowującym.

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej o średnicy minimalnej nie mniejszej niż 32 mm. Do czasu budowy / rozbudowy gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej, w szczególności do celów technologicznych i przeciwpożarowych oraz budowę zbiorników retencyjnych.

W obszarze planu miejscowego brak jest sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej budowy dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.

Ustalono odprowadzanie wód opadowych z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych: do ziemi, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Wykorzystanie wód deszczowych na własne potrzeby.

Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W planie miejscowym ustalono:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) nakaz stosowania, przy realizacji budynków, urządzeń i budowli najlepszych dostępnych technik minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko (w tym: na zdrowie ludzi i krajobraz);
- 4) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu i drgań w środowisku, określonych w przepisach szczególnych oraz zapewnienie właściwego standardu akustycznego;
- 5) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) ochronę przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie stref ochronnych od urządzeń elektroenergetycznych.

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 rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

4. Sposób realizacji wymagań 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.

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

W projekcie planu ustalono następujące przeznaczenie terenów:

- 1) 1MNW, 2MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) 1KDL, 2KDL – tereny drogi lokalnej.
- 3) Podstawowy układ komunikacyjny w obszarze planu miejscowego tworzy teren: 1KDL, 2KDL w ciągu gminnej drogi publicznej.

Plan miejscowy zakłada uzbrojenie w następujące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) sieć wodociągową z urządzeniami p.poż.,
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej,
- 3) sieć elektroenergetyczną,
- 4) sieć telekomunikacyjną, w tym internet szerokopasmowy,
- 5) inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka konieczność – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Plan miejscowy dopuszcza zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii, w oparciu o instalacje odnawialnych źródeł energii. Zaopatrzenie w energię ciepłą przewiduje się 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.

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Augustów dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracował wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego, na skutek czego zobowiązany był podjąć czynności zmierzające do opracowania planu dla obrębu Rzepiski zgodnie z potrzebami poszczególnych interesariuszy.

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

Bilans ekonomiczny uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rzepiski-I, w gminie Augustów jest ujemny, co oznacza, że wpływy do budżetu gminy z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu będą mniejsze niż koszty, w 10 letnim okresie prognozy.

Ma to związek głównie z kosztem uzupełnienia elementów infrastruktury technicznej, m.in. sieci kanalizacji sanitarnej.

Na potrzeby szacowania bezpośrednich skutków uchwalenia planu niezbędne było przyjęcie, że pewne skutki finansowe powstaną po upływie 10 letniego okresu prognozy. Pamiętać należy o tym, że w związku z obecnym zagospodarowaniem przedmiotowego terenu i zakresem planu miejscowego na samorządzie ciąży już obecnie obowiązki związane z utrzymaniem i budową dróg oraz budową infrastruktury technicznej, a realizacja ustaleń planu miejscowego wywiera skutki finansowe związane głównie z inwestycjami publicznymi, w tym z koniecznością budowy niezbędnej infrastruktury technicznej oraz dostosowaniem układu dróg publicznych do parametrów wymaganych przepisami prawa. Zadania związane z budową lub rozbudową dróg i infrastruktury technicznej nie są nowym obowiązkiem gminy wynikającym z przyjętych rozwiązań planistycznych.

Do planu miejscowego została opracowana Prognoza skutków finansowych, w której dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina Augustów w związku z uchwaleniem planu. Wydatki gminy Augustów w związku z uchwaleniem planu miejscowego to obciążenia finansowe związane z rozbudową gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Wpływy do budżetu gminy w związku z uchwaleniem planu miejscowego to:

- 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).

Na obszarze objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Augustów, z udziałem środków zewnętrznych.

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 terenów: 1MNW, 2MNW – 10%;

2) dla terenów: 1KDD, 2KDD – 0 %.

Plan miejscowy 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rzepiski-I, w gminie Augustów 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 budowlanych na zasadach ściśle określonych w planie miejscowym.

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 Rzepiski-I, w gminie Augustów jest uzasadnione.