UCHWAŁA NR XX/120/2026
RADY GMINY AUGUSTÓW

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rzepiski-I, 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912), 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) oraz uchwałą 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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń ustaleń „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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rzepiski-I, w gminie Augustów zwany dalej „planem miejscowym".

2. Plan miejscowy składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników:

1) części graficznej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 2;

3) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 3.

3. Przeznaczenie terenów rolnych pod zagospodarowanie inne niż rolnicze odbywa się na podstawie wyznaczonych funkcji terenów i ich przeznaczenia pod zabudowę, które nie wymagają uzyskiwania zgody organów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. 1. W niniejszym planie miejscowym określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – §2, §22 i §23 oraz w części graficznej planu – załącznik nr 1;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – §6;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – §7;

3a) zasady kształtowania krajobrazu – §8;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – §9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §10;

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 – §22 i §23,

   b) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania – §14 pkt 3 i 4;

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 – §11;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – §12;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – §13;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – §14;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – §15;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – §16;

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 – §17;

14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – §18;

15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej – §19;

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 – §20;

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 – §21;

18) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – §22;

2. W planie miejscowym nie określa się, ze względu na brak występowania:

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 m^2.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

1) **1MNW, 2MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) **1KDL, 2KDL** – tereny drogi lokalnej.

2. Cały obszar planu miejscowego 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).

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

4. W granicach planu miejscowego znajdują się działki nr ew.: 100, 123, części działek nr ew.: 99 i 122 oraz odcinek przyległej drogi lokalnej o łącznej powierzchni 2,73 ha.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia w części graficznej planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów;

5) wymiarowane odległości określone w metrach;

6) pas ochronny linii elektroenergetycznej.

2. Pozostałe oznaczenia uwidocznione w części graficznej planu mają charakter informacyjny lub są informacją, wynikającą z przepisów odrębnych.

3. Granice obszaru objętego planem miejscowym stanowią równocześnie linie rozgraniczające terenów.

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

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

2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym i symbolem literowym;

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

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone w części graficznej planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej i podziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nią na głębokość do 1,20 m: balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynku, obiektów malej architektury, schodów zewnętrznych, tarasów ziemnych, obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, zjazdów do garaży;

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

6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi, wynikające z zastosowanej na danym terenie klasy przeznaczenia terenu**;**

7) **gabarytach obiektów –** należy przez to rozumieć wysokość zabudowy wyrażoną w metrach oraz w zależności od potrzeb inne cechy charakteryzujące zabudowę zawarte w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych terenów;

8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12º;

9) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć: urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i cieplną, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;

10) **urządzeniach służących utrzymaniu porządku** – należy przez to rozumieć: śmietniki, trzepaki, ogrodzenia, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną;

11) **budynkach i budowlach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające przeznaczenie terenu, np. sauny, altany, deszczochrony, obiekty i urządzenia małej architektury, wiaty garażowe lub rekreacyjne, budowle ochronne (schrony, ukrycia lub podziemne piwnice), itp.;

12) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowiekaprzy obiektach budowlanych, podkreślającą ich walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne.

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

3. Ustalone w planie miejscowym wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

4. Oznaczenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej określające zasadę uzbrojenia technicznego terenu i trasy przebiegu sieci wskazuje się do szczegółowego ustalenia w projektach budowlanych inwestycji.

5. Oznaczenie graficzne granic obszaru objętego planem miejscowym biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem miejscowym

§ 6. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) nakaz realizacji zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu oraz zachowaniem parametrów i wskaźników;

3) forma budynków powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, takich jak: tynki gładkie, okładziny drewniane i kamienne w kolorze naturalnym lub materiałów nawiązujących do nich, elementami tych materiałów, w sposób nadający budynkowi charakter lokalny,

4) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych projektować równolegle do drogi, z której przewidziano wjazd na działkę, a w uzasadnionych przypadkach prostopadle lub równolegle do wzdłużnych granic działek;

5) w obrębie jednej działki budowlanej realizować zabudowę tworzącą spójną całość przestrzenną i użytkową o jednorodnej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce;

6) budynki, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę, należy realizować wyłącznie na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę lub na terenach z dopuszczeniem zabudowy zgodnie z planem miejscowym;

7) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń towarzyszącą;

8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyka i materiały wykończeniowe obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – zgodnie z §20;

9) pasach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych po obu stronach od osi linii nie dopuszcza się obiektów na pobyt ludzi oraz pozostawia się je wolne od nasadzeń zielenią wysoką.

§ 7. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” – obowiązują zakazy i organiczenia określone w uchwale nr XII/93/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” (Dz. Urz. z 2015 roku, poz. 2121, zm. późn. zmianami);

2) w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” (PLB200002) zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności, które mogą:

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

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

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

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

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej,

b) lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granice terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,

d) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,

e) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

f) nakaz stosowania, przy realizacji budynków, urządzeń i budowli najlepszych dostępnych technik minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko (w tym: na zdrowie ludzi i krajobraz);

4) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) zakaz wprowadzania do wód lub ziemi ścieków niespełniających warunków określonych w przepisach odrębnych,

b) nakaz stosowania technologii spełniających wymagania przepisów odrębnych w zakresie odprowadzanych ścieków;

c) nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań, m.in.: poprzez realizację urządzeń infrastruktury technicznej do odbioru wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę i drogi publiczne,

d) zrzut wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych do wód powierzchniowych i ziemi – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie gospodarki odpadowej ustala się:

a) nakaz gromadzenia i składowania odpadów stałych tylko w miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

6) w zakresie ochrony wód ustala się:

a) korzystanie i ochronę wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz lokalizowania i podejmowania działań negatywnie oddziaływujących na ilość i jakość wód powierzchniowych i wód podziemnych, w tym wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenia ziemi lub wód,

c) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych;

7) w zakresie ochrony powietrza ustala się:

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

b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach, przekraczających dopuszczalne normy,

c) 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;

8) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

a) w zakresie ochrony przed hałasem pod względem akustycznym kwalifikuje się:

- tereny: 1MNW, 2MNW – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu i drgań w środowisku, określonych w przepisach szczególnych oraz zapewnienie właściwego standardu akustycznego,

c) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

d) ochrona przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie stref ochronnych od urządzeń elektroenergetycznych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

1) zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi powinna stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich;

2) zieleń wysoką, średnią i niską towarzyszącą zabudowie komponować w oparciu o rodzime gatunki roślin, z dominacją zieleni wysokiej nad zabudową z uwzględnieniem przydomowych ogrodów;

3) tereny niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią towarzyszącą i utrzymać naturalną retencję terenową.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w planie miejscowym nie występują:

a) zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych,

b) zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;

c) udokumentowane stanowiska archeologiczne;

2) 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;

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

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) teren drogi lokalnej: 1KDL, 2KDL stanowi przestrzeń publiczną;

2) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

a) dopuszcza się wzbogacenie przestrzeni publicznej elementami wyposażenia, takimi jak: ławki, oświetlenie, kosze na śmieci, itp.,

b) stosowanie do oświetlania terenu latarń i innych elementów oświetleniowych o formach dostosowanych do charakteru otaczającej zabudowy i środowiska,

c) stosowanie nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych;

3) nakaz dostosowania obiektów budowlanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględnieniem zasady uniwersalnego projektowania – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 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:

1) w obszarze planu miejscowego występują obszary objęte ochroną prawną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, stanowiące obszar węzłowy regionalnej sieci ekologicznej – korytarz GKPn-4 Puszcza Augustowska:

a) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”,

b) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” (PLB200002);

2) w granicach planu miejscowego nie występują: tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

3) w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego nie wskazano krajobrazów priorytetowych ponieważ nie sporządzono audytu krajobrazowego.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2,

b) minimalna szerokości frontu działki – 18 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi – zawarty w przedziale $75^0 \div 115^0$,

3) minimalne powierzchnie i szerokości frontu działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, podziałów mających na celu poprawienie warunków funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej lub dokonania uregulowań własnościowych.

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

1) strefę oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości wytyczonej w części graficznej planu w granicach, której:

a) nie dopuszcza się obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;

b) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej, mogącej zagrażać liniom wysokiego napięcia;

c) na działce nr ew. 100 w pasie o szerokości 12,0 m od granicy (konturu) lasu znajdującego się na działce nr ew. 101 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, wynikające z położenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w sąsiedztwie gruntów leśnych - w szczególnych przypadkach możliwa jest zabudowa dopuszczona przepisami prawa budowlanego wraz z aktami wykonawczymi;

2) przy realizacji inwestycji uwzględnić uwarunkowania wynikające z występowania obszarów i obiektów, o których mowa w §7 pkt 1 i 2;

3) zakaz realizacji biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;

4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;

5) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;

6) urządzenia fotowoltaiczne należy realizować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapobiegających oślepianiu użytkowników istniejących i projektowanych dróg oraz terenów komunikacji drogowej wskutek olśnienia lub odbicia światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) powiązania zewnętrzne realizowane będą poprzez teren drogi: 1KDL, 2KDL w ciągu istniejącej drogi lokalnej mającej powiązanie z drogą krajową Nr 8 (DK 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;

2) podstawowy układ komunikacyjny w obszarze planu miejscowego tworzy teren: 1KDL, 2KDL w ciągu gminnej drogi lokalnej;

3) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW, 2MNW) zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny;

4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie: wydzielonych miejsc na powierzchni terenu, w garażu lub wiacie garażowej.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1) ustala się uzbrojenie obszaru planu miejscowego w następujące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:
   a) sieć wodociągową z urządzeniami p.poż.,
   b) sieć kanalizacji sanitarnej,
   c) sieć elektroenergetyczną,
   d) sieć telekomunikacyjną, w tym internet szerokopasmowy,
   e) inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka moźliwość lub konieczność – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
2) 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;
3) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę, przebudowę i budowę nowych;
4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających teren drogi lokalnej: 1KDL, 2KDL oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych i ustaleń planu miejscowego;
5) trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej wniesione informacyjne w części graficznej planu – do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji;
6) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 25 m;
7) dopuszcza się montaż na dachach i elewacjach budynków lub jako wolnostojące urządzeń i innych elementów infrastruktury związnych z konwersją energii promieniowania słonecznego na ciepło i energię elektryczną (np. ogniwa fotowoltaiczne i kolektory słoneczne) zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) dla terenów bez dostępu do sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się rozwiązania indywidualne;
9) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu realizacji sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
   c) minimalną średnicę sieciowego przewodu wodociągowego na DN 90 mm,
   d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
   a) w obszarze planu miejscowego brak jest sieci kanalizacji sanitarnej, 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 ziemi,
   b) minimalną średnicę sieciowego przewodu kanalizacji sanitarnej: DN 63 mm dla kanalizacji tłocznej, DN 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej,
   c) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
   d) nakaz odprowadzania ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu;
11) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
   a) odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub do systemu rowów odwadniających, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się gromadzenie w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych i wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

c) wody deszczowe odprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi powinny spełniać wymagania przepisów szczególnych;

d) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo na nieutwardzony teren na działce,

e) właściciel lub użytkownik terenu, jest zobowiązany do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie,

f) wody opadowe z terenów dróg, parkingów i innych obszarów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, na których następuje spłukiwanie substancji ropopochodnych i innych mogących stanowić trwałe źródło zanieczyszczenia gruntu i wód powierzchniowych, powinny być zebrane w sieć kanalizacji deszczowej i przed ich odprowadzeniem do gruntu powinny być oczyszczone w stopniu zgodnym z przepisami odrębnymi,

g) dopuszcza się skrzynie chłonne oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych;

12) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) dopuszcza się budowę sieci gazowej,

b) ustala się minimalną średnicę sieciowego przewodu gazowego na DN 63 mm;

c) dopuszcza się zaopatrzenie z alternatywnych źródeł gazu zgodnie z przepisami odrębnymi,

13) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych i sieci elektroenergetycznych oraz dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i ich skablowanie,

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

d) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na dachach budynków o mocy zainstalowanej do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

e) planowane obiekty w sąsiedztwie linii elektroenergetyczych oraz sposób ich budowy muszą spełniać normy i przepisy regulujące odległości obiektów od tych linii,

f) ze względu na konieczność zachowania szczególnej ostrożności w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, podczas lokalizacji obiektów budowlanych należy zachować odpowiednie odległości:

- 3 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej niskich napięć,

- 7 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć,

- 10 m od osi kablowej linii elektroenergetycznej wysokich napięć,

- 20 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć,

g) dopuszcza się lokalizację budynków w odległościach mniejszych niż wskazana powyżej, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;

14) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) ogrzewanie budynków w oparciu o własne, indywidualne źródła ciepła, spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza,

b) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, stosowanie ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła lub źródła ciepła opalanych biomasą, olejem lub gazem i innych rozwiązań, które nie powodują emisji spalin;

c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW zamontowanych wyłącznie na dachach budynków;

15) w zakresie telekomunikacji i teletechniki ustala się:

a) zapewnienie obsługi telekomunikacyjnej i teletechnicznej z istniejących lub projektowanych sieci przewodowych i bezprzewodowych różnych operatorów,

b) nowe przewodowe sieci telekomunikacyjne i teletechniczne należy realizować wyłącznie jako podziemne;

16) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

a) nakaz gromadzenia, segregacji i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz w regulaminie utrzymania czystości i porządku, na obszarze gminy Augustów odbiór wszystkich odpadów komunalnych w sposób zorganizowany – zgodnie z przepisami gminnymi,

b) na każdej działce budowlanej należy zapewnić miejsce na urządzenia służące utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektu oraz terenu,

c) miejsca odbioru odpadów komunalnych (opróżnianie pojemników lub odbiór worków) muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) tereny, których przeznacznie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem;

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

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

1) dla terenów: 1MNW, 2MNW – 10%;

2) dla terenów: 1KDD, 2KDD – 0 %.

§ 18. Ustala się tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: teren 1KDD, 2KDD w ciągu drogi lokalnej.

§ 19. 1. W planie miejscowym występują elementy ponadlokalne zagospodarowania w zakresie środowiska przyrodniczego, obszarów funkcjonalnych kształtowania potencjału rozwojowego oraz infrastruktury energetycznej wynikające z postanowień 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 Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 2777, poz. 3270), są to:

a) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy” oraz Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” (PLB200002), które stanowią obszar węzłowy regionalnej sieci ekologicznej korytarz GKPn-4 Puszcza Augustowska,

b) obszar deficytu wód podziemnych,

c) infrastruktura energetyczna – linia WN 110kV;

2. 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.

3. Na obszarze planu miejscowego nie wydano decyzji o lokalizacji drogi publicznej.

§ 20. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyka i materiały wykończeniowe obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

1) ustala się sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów z zachowaniem ustalonej w części graficznej planu nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów drogi innych terenów, a od granic przyległych nieruchomości zgodnie z przepisami technicznymi;

2) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów budowlanych ustala się:

   a) dla barwionych materiałów elewacyjnych – do wystroju zewnętrznego budynków stosować: kolor biały lub jasne odcienie kolorów: szarego, brązowego, beżowego i żółtego,

   b) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,

   c) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych takich jak: drewno, kamień, szkło, metal, cegła – kolor naturalny,

   d) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji,

   e) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z glazury, blach trapezowych i falistych, blachy dachówkopodobnej,

   f) zakaz wykańczania elewacji budynków wszelkimi odpadami ceramicznymi i szklanymi;

   g) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe;

3) w zakresie pokrycia dachów ustala się:

   a) materiał pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna, betonowa lub materiały o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy powlekane w kolorze, materiały bitumiczne, gonty,

   b) materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie,

   c) zakaz stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;

   d) kolorystyka dachów:

   a) dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego, zieleni, odcieni czerni, grafitu lub utlenionej miedzi,

   b) dla niebarwionych materiałów – ich kolor naturalny;

   e) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, żółtego, różowego oraz wszelkich odcieni tych kolorów.

§ 21. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzić w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego:

1) obiekty budowlane projektować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;

2) obiekty budowlane 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;

3) zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;

4) zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;

5) zagospodarowanie terenu powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej;

6) publiczne sieci oświetleniowe należy przystosować do zaciemnienia i wygaszenia w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wyróżnione w części graficznej planu jako: **1MNW, 2MNW,** o powierzchni 1,755 ha.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **– MNW**, w ramach której możliwa jest realizacja:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
   b) dróg wewnętrznych,
   c) obsługi komunikacji wewnętrznej terenu, dojazdów, miejsc parkingowych,
   d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) dopuszcza się:
   a) budynki i budowle pomocnicze,
   b) zieleń towarzyszącą,
   c) podziemne zbiorniki retencyjne lub skrzynie chłonne oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,
   d) panele fotowoltaiczne na połaciach dachowych budynków, dopuszczenie realizacji paneli na gruncie, bądź w głębi działki;
3) obrębie jednej działki budowlanej można realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,00;
2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,10;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
5) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego – 10 m (dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
   b) budynków garażowych i gospodarczych – 8 m (jedna kondygnacja nadziemna), dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
6) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych lub garaży o długości nie większej niż 6,5 m i wysokości nie większej niż 3 m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez okien i drzwi – zgodnie przepisami szczególnymi;
7) dopuszcza się wyniesienia parteru nie wyżej niż 0,9 m nad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu:
   - 5 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej: 1KDL, 2KDL,
   - 12 m od istniejącego lasu na działce nr 101
9) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe równopołaciowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych – od 35^0 do 45^0, z możliwością zastosowania lukarn o jednolitej formie oraz okien połaciowych i świetlików,

b) budynków garażowych i gospodarczych – dachy: jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych – od 12^0 do 45^0, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

c) budynków i budowli pomocniczych – dachy: jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych – od 12^0 do 35^0, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

10) kolorystyka i materiały wykonczeniowe obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zgodnie z §20 ust. 2 i 3;

11) budynki i budowle pomocnicze (m.in.: sauny, altany, deszczochrony, obiekty i urządzenia małej architektury, wiaty garażowe lub rekreacyjne) powinny spełniać następujące wymagania:

a) obiekty parterowe, o wysokości do 6 m i powierzchni zabudowy do 35 m^2,

b) geometria dachów i kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z pkt 9 lit. c, z zastrzeżeniem, że na obiektach położonych w granicy z działką sąsiednią spadek dachu w kierunku wnętrza działki własnej,

c) kolorystyka i materiały wykończeniowe ujednolicone lub zbliżone do obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a;

d) powyższe wymagania nie dotyczą budowli ochronnych;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 1200 m^2,

13) dopuszcza się zagospodarowanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż wyżej ustalona, o ile nie zostały one wydzielone po wejściu w życie ustaleń planu;

14) w zakresie zieleni towarzyszącej obowiązuje §8.

4. Minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z §14 pkt 3 i 4.

5. Obsługa komunikacyjna z terenów z drogi dojazdowej: 1KDL, 2KDL w ciągu istniejącej drogi lokalnej.

6. Ustala się obowiązek przestrzegania zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów na obszarach objętych ochroną prawną, m.in.:

1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”;

2) Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” (PLB200002);

3) w obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd 32).

§ 23. 1. Ustala się tereny drogi lokalnej w ciągu istniejącej drogi oznaczony w części graficznej planu: **1KDL, 2KDL**, o powierzchni 0,975 ha, dla których ustala się:

2. Przeznaczenie terenu: **KDL** – teren drogi lokalnej.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu – 10 m,

4. W granicach pasa drogowego dopuszcza się: uzbrojenie techniczne oraz zjazdy na przyległe tereny.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej.

6. Ustala się obowiązek przestrzegania zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów na obszarach objętych ochroną prawną, m.in.:

1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Biebrzy”;

2) Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” (PLB200002);

3) w obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd 32).

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Augustów.

§ 25. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Augustowie.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Maciej Kamil Kowalewski

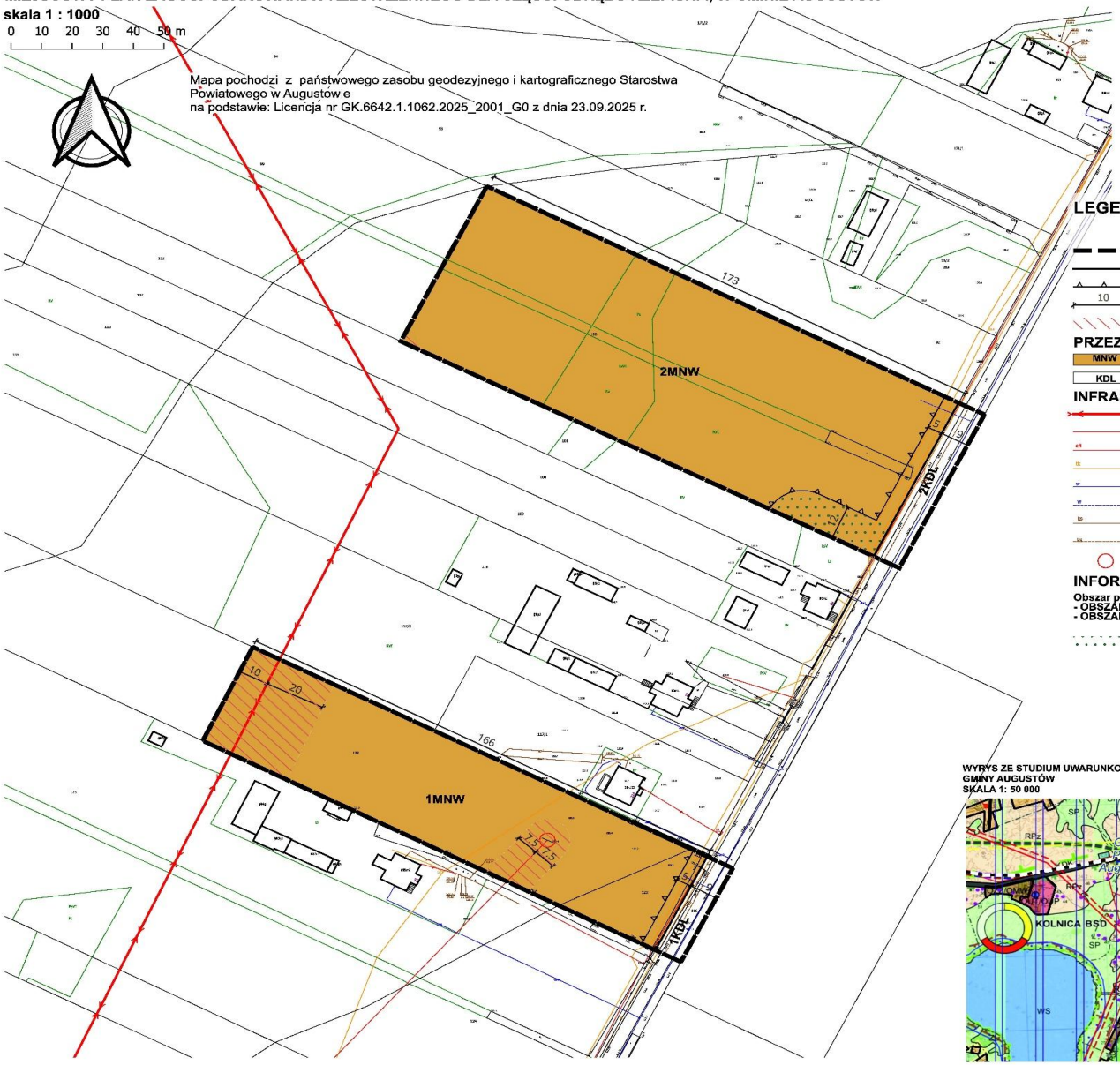
Załącznik nr 1 do uchwały nr XX/120/2026
Rady Gminy Augustów
z dnia 27 sierpnia 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU RZEPISKI-I, W GMINIE AUGUSTÓW

skala 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 m

Mapa pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Augustowie
na podstawie: Licencja nr GK.6642.1.1062.2025_2001_G0 z dnia 23.09.2025 r.



LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 10 WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI OKREŚLONE W METRACH
- PAS OCHRONNY LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTJĄCEJ
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV RELACJI AUGUSTÓW-DĄBROWA BIAŁOSTOCKA ISTNIEJĄCA
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNA 15kV ISTNIEJĄCA
- LINIA ELEKTRYCZNA KABLOWA nn
- LINIA TELEKOMUNIKACYJNA
- SIEĆ WODOCIĄGOWA ISTNIEJĄCA
- SIEĆ WODOCIĄGOWA PROJEKTOWANA
- SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ PROJEKTOWANA
- STACJA TRANSFORMATOROWA ISTNIEJĄCA

INFORMACJE WYNIKAJACE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Obszar planu miejscowego położony jest w:
- OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „DOLINA BIEBRZY"
- OBSZARZE SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW Natura 2000 „PUSZCZA AUGUSTOWSKA" (PLB200002)

- OBSZAR PODLEGAJĄCY SZCZEGÓLNYM WARUNKOM ZAGOSPODAROWANIA W STREFIE 12 M OD GRANICY LASU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY AUGUSTÓW
SKALA 1: 50 000

- SP - GRANICE OBSZARÓW SYSTEMU PRZYRODNICZEGO GMINY (SP) - BEZ PRAWA ZABUDOWY - PROJEKTOWANE
- WS WODY POWIERZCHNIOWE
- ZL LASY
- OBSZAR LASÓW I ZALESIEŃ – ZL
- RPz - OBSZARY ROLNICZE BEZ PRAWA ZABUDOWY
- RZ - UŻYTKI ZIELONE (ŁĄKI I PASTWISKA)
- OZR - OBSZARY ROZWOJU ZABUDOWY ROZPROSZONEJ
- OZZ - OBSZARY ROZWOJU ZABUDOWY ZWARTEJ
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NAPOWIETRZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15KV
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NAPOWIETRZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN 110KV
- STACJE TRANSFORMATOROWE
- REZERWAT PRZYRODY - JEZIORO KOLNO
- OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW PUSZCZA AUGUSTOWSKA (PLB 200002)
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMERAMI

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/120/2026

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. z 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 dla części obrębu Rzepiski-I, 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 j.w., obejmują budowę 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 3 do uchwały nr XX/120/2026

Rady Gminy Augustów

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Zalacznik3.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
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 wyrysem 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 zasilająca 15/0,4kV.
Część obszaru planu miejscowego położona jest w strefie ochronnej linii elektroeneretycznej 110 kV relacji – „Augustów” – „Dąbrowa Bialostocka” 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 Zarzad 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 meliracji 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 m^2.

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 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 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.

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 16^{00}do 18^{00} 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 16^{00} do 17^{00} 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://samorzad.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.gow.pl/web/gmina-augustow/* i w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: https://samorzad.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 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 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 zawiadomienia0,
3) sporządził projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko,
4) wystąpił o opinie o projekcie planu miejscowego l 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 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.

5. Sposób realizacji wymogów 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.

§ 11. 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 cieplną 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 ciążą 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 wyrysy 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 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 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.