



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 6 marca 2024 r.

Poz. 1366

UCHWAŁA NR LXXVIII/689/24 RADY MIEJSKIEJ W AUGUSTOWIE

z dnia 29 lutego 2024 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ul. Ziołowej, Miętowej i Rucianej w Augustowie

Na podstawie art. 7 ust. 4, art. 8 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) Rada Miejska w Augustowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z podziemnym zespołem garażowym, nawierzchniami utwardzonymi ze stanowiskami postojowymi naziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych 4002/25, 4002/26, 4002/27, obręb ewidencyjny 3 w Augustowie.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową oznaczone linią koloru różowego określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 3 600 m²;
- 2) maksymalną – 3 900 m².

4. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 78;
- 2) maksymalną – 88.

5. Na terenie inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się działalności handlowej lub usługowej.

6. Określa się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) teren objęty inwestycją mieszkaniową jest niezabudowany i nieurządzony, zgodnie z aktualną klasyfikacją gruntów stanowi grunty orne i pastwiska, brak jest istniejących elementów uzbrojenia terenu;
- 2) teren objęty inwestycją mieszkaniową w wyniku jej realizacji ulegnie przekształceniu na funkcję mieszkaniową wielorodzinną. Planowana jest realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym zespołem garażowym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, budowa nawierzchni utwardzonych ze stanowiskami postojowymi oraz wykonanie nasadzeń zieleni w postaci krzewów i nawierzchni trawnikowych.

7. Określa się powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Miętowej poprzez projektowane przyłącze do wodomierza w projektowanym budynku;

- 2) odprowadzenie ścieków – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Ziołowej poprzez projektowane przyłącze;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – z części dachu budynku, części dachu zielonego oraz parkingu od strony ul. Ziołowej do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Ziołowej poprzez projektowane przyłącze. Na instalacji kanalizacji deszczowej obsługującej zlewnie dachu i parkingu od strony ul. Ziołowej projektuje się zbiorniki retencyjne wód deszczowych do czasowej retencji wód deszczowych oraz do wykorzystania zgromadzonej wody deszczowej do podlewania zieleni poprzez przenośną zatapialną pompę. Wody deszczowe z części dachu budynku, części dachu zielonego oraz nawierzchni utwardzonych jezdnych od strony ul. Rucianej zagospodarowane będą na terenie własnym inwestycji i odprowadzane będą do gruntu poprzez projektowane skrzynki retencyjno-rozsączające;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą – z istniejącej sieci ciepłowniczej w ul. Miętowej poprzez przyłącze ciepłe do węzła ciepłego w projektowanym budynku (inwestycja własna MPEC „GIGA” Sp. z o.o. w Augustowie);
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez przyłącze (inwestycja własna PGE Dystrybucja S.A.);
- 6) zapewnienie obsługi telekomunikacyjnej/teletechnicznej – poprzez zewnętrzną kanalizację kablową na potrzeby wprowadzenia instalacji niskoprądowych, od granicy działki przy ulicy Ziołowej do projektowanego budynku mieszkalnego. Wykonana kanalizacja będzie umożliwiała połączenie projektowanego budynku z przyłączem telekomunikacyjnym wybranego operatora mediów.

8. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) planowany sposób zagospodarowania terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry techniczne inwestycji:
 - a) w ramach inwestycji mieszkaniowej przewiduje się realizację:
 - budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym zespołem garażowym z maksymalnie 64 (minimalnie 60) stanowiskami postojowymi. Wejścia do klatek schodowych od strony ulic Ziołowej i Miętowej. Wjazd do garażu od strony ul. Rucianej,
 - nawierzchni utwardzonych pieszych i jezdnych wraz z 37 stanowiskami postojowymi, przy czym 9 stanowisk postojowych przewidziano wzdłuż dojazdu do zespołu garażowego, natomiast 28 stanowisk postojowych przewidziano w ramach parkingu zlokalizowanego po stronie zachodniej budynku. Wjazd na parking od strony ulicy Ziołowej,
 - zjazdu do zespołu garażowego,
 - osłony śmietnikowej,
 - nawierzchni biologicznie czynnej - nasadzenia krzewów i powierzchnie trawnikowe, w tym częściowo w formie dachu zielonego,
 - niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym częściowo przyłączy oraz instalacji, o których mowa w § 1 ust. 7,
 - b) powierzchnia terenu objętego inwestycją mieszkaniową – 4 469 m²,
 - c) powierzchnia zabudowy - 1 212,74 m² w poziomie parteru budynku, 2 176,16 m² w poziomie kondygnacji podziemnej (garażowej) budynku,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – 1 345,5 m² (co stanowi 30,1% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej) w tym: na gruncie 905,5 m² oraz w formie dachów zielonych 880 m² liczone w 50% (880 m² * 0,5 = 440 m²), przy czym minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić będzie ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych – 5, w tym poddasze użytkowe,
 - f) liczba kondygnacji podziemnych – 1,
 - g) wysokość zabudowy – do 17,8 m,

- h) ilość miejsc postojowych – w granicach inwestycji mieszkaniowej zapewnione zostanie od 97 do 101 miejsc postojowych (od 60 do 64 miejsc w podziemnym zespole garażowym oraz 37 miejsc naziemnych). Dodatkowo, 35 miejsc postojowych zostanie zapewnione w ramach miejsc postojowych przewidzianych do wykonania jako inwestycja towarzysząca, o której mowa w § 2. Miejsca postojowe zlokalizowane w granicach inwestycji towarzyszącej podlegają zbilansowaniu na potrzeby inwestycji mieszkaniowej zgodnie z porozumieniem z dnia 9 listopada 2023 roku w sprawie określenia sposobu realizacji inwestycji towarzyszącej dotyczącej przebudowy i rozbudowy dróg publicznych – ulic Ziółowej, Miętowej i Rucianej, budowy niezbędnej infrastruktury technicznej oraz zasad nabycia własności gruntu objętego inwestycją towarzyszącą, zmienionym aneksem nr 1 z dnia 8 stycznia 2024 roku,
- i) zapotrzebowanie na wodę – w ilości 35,1 m³/d,
- j) zapotrzebowanie na energię elektryczną – moc przyłączeniowa 200 kW,
- k) zapotrzebowanie na energię ciepłą:
- moc ciepła na potrzeby ogrzewania budynku – $Q_{c.o.} + Q_{went.} = 277$ kW,
 - moc ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody – $Q_{c.w.śr.} = 51$ kW,
- l) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej – w ilości 31,6 m³/d,
- m) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z § 1 ust. 7 pkt 3,
- n) zapewnienie obsługi telekomunikacyjnej/teletechnicznej – zgodnie z § 1 ust. 7 pkt 6,
- o) sposób zagospodarowania odpadów – odpady związane z użytkowaniem budynku będą składowane czasowo, z zachowaniem segregacji, w zamkniętych pojemnikach zlokalizowanych w osłonie śmietnikowej, a następnie sukcesywnie wywożone do zakładu utylizacji przez wyspecjalizowaną firmę,
- p) dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:
- nie przewiduje się znaczących bezpośrednich oddziaływań na środowisko w czasie budowy i eksploatacji inwestycji mieszkaniowej,
 - nie przewiduje się zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, wód podziemnych i powierzchniowych, uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby ponad dopuszczalne normy,
 - w granicach inwestycji mieszkaniowej nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
 - inwestycja mieszkaniowa nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), w związku z czym nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

9. Formę graficzną planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

10. Wskazuje się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 4002/25, obręb ewidencyjny nr 3, KW SU1A/00026008/0;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 4002/26, obręb ewidencyjny nr 3, KW SU1A/00026008/0;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 4002/27, obręb ewidencyjny nr 3, KW SU1A/00025917/8.

11. Nie określa się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.).

12. Nie określa się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.).

13. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska – zgodnie z przepisami prawa z zakresu ochrony środowiska.

14. Warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków – teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej Kanału Augustowskiego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – znak KL.WKZ 534/5/d/79 z dnia 9 lutego 1979 r. – wszelkie prace i roboty budowlane na terenie strefy należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 2. 1. Ustala się lokalizację inwestycji towarzyszącej polegającej na przebudowie i rozbudowie dróg publicznych – ul. Ziołowej, Miętowej, Rucianej oraz na budowie niezbędnej infrastruktury technicznej na działkach o numerach ewidencyjnych 4002/22, 4002/32, 4002/44 oraz częściowo na działkach o numerach ewidencyjnych 4002/26, 4002/27, obręb ewidencyjny 3 w Augustowie.

2. Granice terenu objętego inwestycją towarzyszącą oznaczone linią koloru fioletowego określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Określa się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) na terenie przeznaczonym pod realizację inwestycji towarzyszącej w istniejących pasach drogowych ulic Ziołowej, Miętowej i Rucianej na działkach nr 4002/22, 4002/44, 4002/32 znajdują się nawierzchnie utwardzone jezdne i piesze. Teren jest częściowo urządzony zielenią trawnikową. W pasach drogowych ulic znajdują się sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepła, telekomunikacyjna. Teren części działek nr 4002/26, 4002/27 przeznaczony pod inwestycję towarzyszącą jest nieurządzony, nie posiada elementów uzbrojenia terenu, zgodnie z aktualną klasyfikacją gruntów stanowi grunty orne i pastwiska;
- 2) teren objęty inwestycją towarzyszącą w wyniku jej realizacji ulegnie przekształceniu polegającemu na zagospodarowaniu terenu pomiędzy jezdniami ulic Ziołowej, Miętowej i Rucianej a terenem inwestycji mieszkaniowej poprzez przebudowę istniejących chodników, rozbudowę o chodniki, przebudowę istniejącego zjazdu, rozbudowę o zjazd, rozbudowę o 35 miejsc postojowych (w pasie drogowym ulicy Ziołowej - 6, ulicy Miętowej - 17, ulicy Rucianej - 12), wykonanie zieleńców, budowę przyłącza wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej.

4. Określa się powiązania inwestycji towarzyszącej z uzbrojeniem terenu:

- a) na terenie inwestycji towarzyszącej, na działce nr 4002/44 oraz częściowo na działce nr 4002/27, w pasie drogowym ulicy Miętowej, zlokalizowane zostanie przyłącze wodociągowe, łączące planowaną inwestycję mieszkaniową z miejską siecią uzbrojenia terenu - siecią wodociągową,
- b) na terenie inwestycji towarzyszącej, na działce nr 4002/22 oraz częściowo na działce nr 4002/27, w pasie drogowym ulicy Ziołowej, zlokalizowane zostanie przyłącze kanalizacji sanitarnej, łączące planowaną inwestycję mieszkaniową z miejską siecią uzbrojenia terenu - siecią kanalizacji sanitarnej,
- c) na terenie inwestycji towarzyszącej, na działce nr 4002/22, w pasie drogowym ulicy Ziołowej, zlokalizowane zostanie przyłącze kanalizacji deszczowej, łączące planowaną inwestycję mieszkaniową z miejską siecią uzbrojenia terenu - siecią kanalizacji deszczowej.

5. Określa się charakterystykę inwestycji towarzyszącej:

- 1) planowany sposób zagospodarowania terenu – teren dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) charakterystyka zagospodarowania terenu oraz parametry techniczne inwestycji:
 - a) w ramach inwestycji towarzyszącej przewiduje się:
 - przebudowę istniejących chodników,
 - rozbudowę o chodniki,
 - przebudowę istniejącego zjazdu,
 - rozbudowę o zjazd,
 - rozbudowę o 35 miejsc postojowych,

- wykonanie zieleńców,
- budowę przyłączy wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej,

b) powierzchnia chodników – 414 m²,

c) powierzchnia nawierzchni jezdnych (zjazdów) – 40 m²,

d) powierzchnia miejsc postojowych – 460 m²,

e) powierzchnia zieleńców – 184 m²,

f) zapotrzebowanie na wodę, energię, odprowadzanie lub oczyszczanie ścieków, inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, zagospodarowywania odpadów – nie występują,

g) dane charakteryzujące wpływ inwestycji towarzyszącej na środowisko:

- nie przewiduje się znaczących bezpośrednich oddziaływań na środowisko w czasie budowy i eksploatacji inwestycji towarzyszącej,
- nie przewiduje się zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, wód podziemnych i powierzchniowych, uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby ponad dopuszczalne normy,
- w granicach inwestycji towarzyszącej nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
- inwestycja towarzysząca nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), w związku z czym nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

6. Formę graficzną planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zagospodarowania terenu określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

7. Wskazuje się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty inwestycji towarzyszącej:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 4002/22, obręb ewidencyjny nr 3, KW SU1A/00026956/0;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 4002/26, obręb ewidencyjny nr 3, KW SU1A/00026008/0;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 4002/27, obręb ewidencyjny nr 3, KW SU1A/00025917/8;
- 4) działka o numerze ewidencyjnym 4002/32, obręb ewidencyjny nr 3, KW SU1A/00026956/0;
- 5) działka o numerze ewidencyjnym 4002/44, obręb ewidencyjny nr 3, KW SU1A/00026956/0.

8. Nie określa się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji towarzyszącej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.).

9. Określa się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.):

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 4002/22, obręb ewidencyjny nr 3, KW SU1A/00026956/0;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 4002/32, obręb ewidencyjny nr 3, KW SU1A/00026956/0;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 4002/44, obręb ewidencyjny nr 3, KW SU1A/00026956/0.

10. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska – zgodnie z przepisami prawa z zakresu ochrony środowiska.

11. Warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków – teren inwestycji towarzyszącej znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej Kanału Augustowskiego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – znak KL.WKZ 534/5/d/79 z dnia 9 lutego 1979 r. – wszelkie prace i roboty budowlane na terenie strefy należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 3. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 4. Traci moc Uchwała Nr LXXVII/685/24 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 15 lutego 2024 roku w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ul. Ziołowej, Miętowej i Rucianej w Augustowie (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 20 lutego 2024 roku, poz. 1011).

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Augustowa.

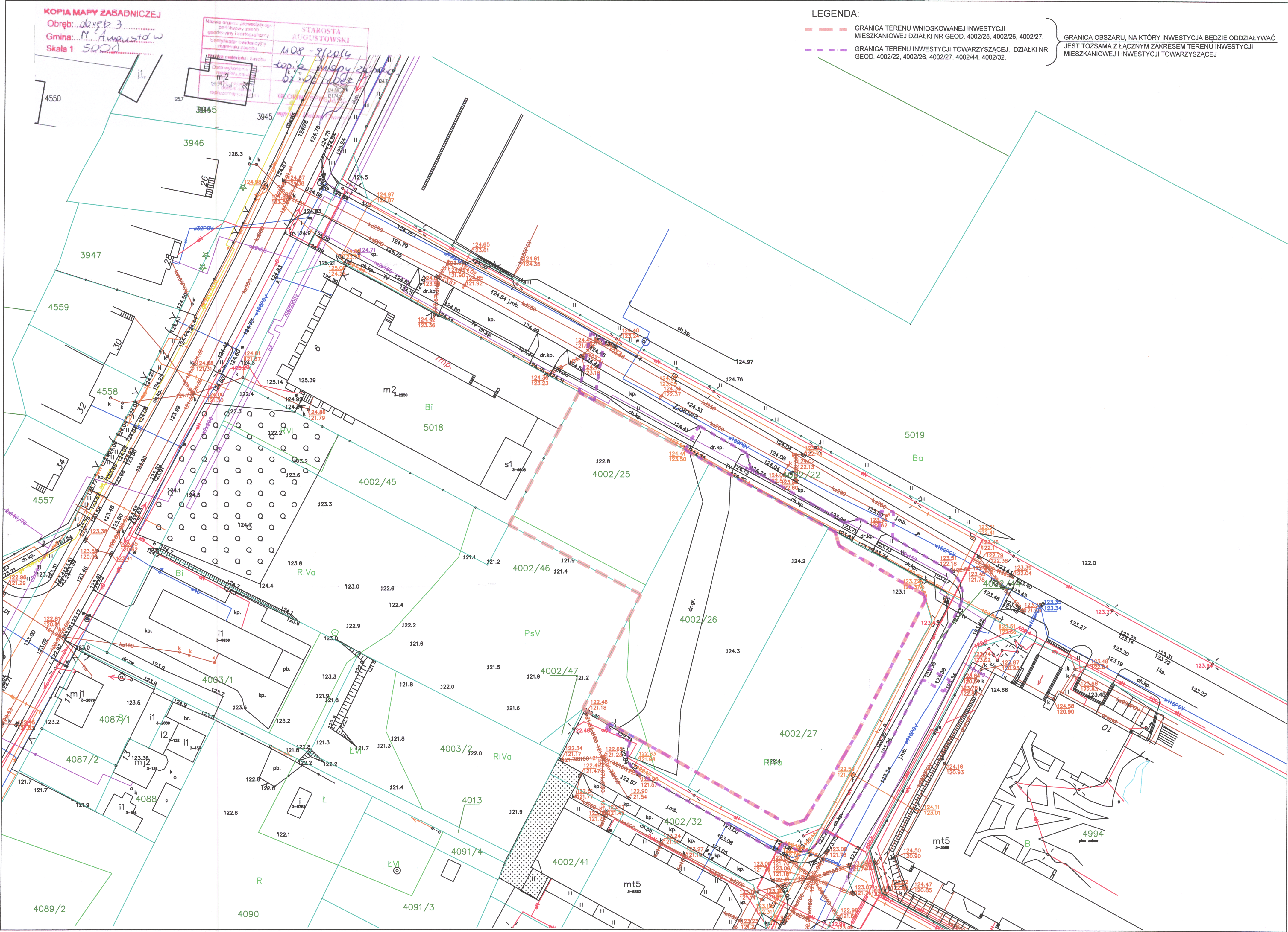
§ 6. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem publikacji.

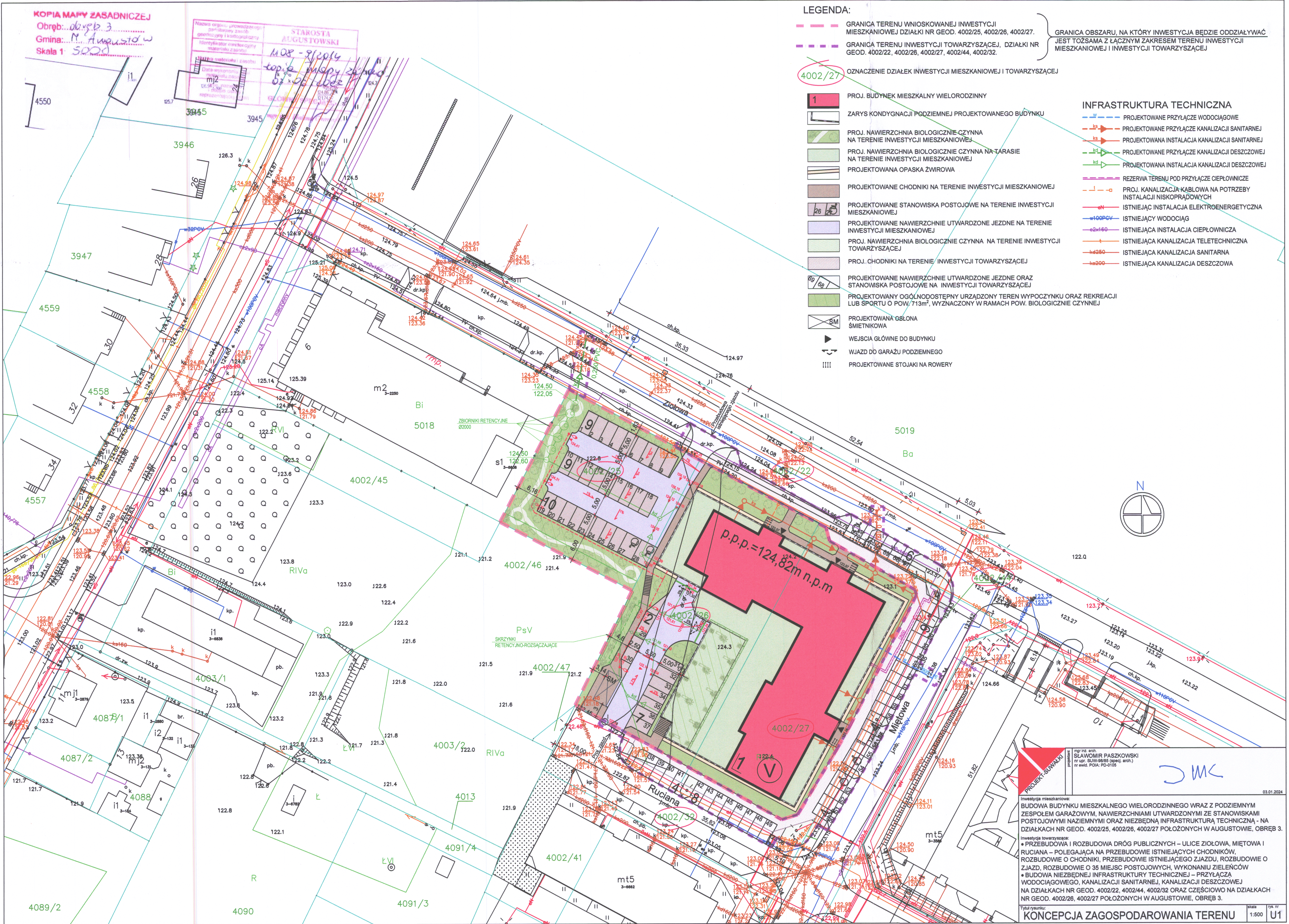
**Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Augustowie**

Alicja Dobrowolska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXVIII/689/24
Rady Miejskiej w Augustowie
z dnia 29 lutego 2024 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVIII/689/24
Rady Miejskiej w Augustowie
z dnia 29 lutego 2024 r.



Uzasadnienie

DARDOM Żakiewicz s.j., ul. Sucharskiego 2A/20, 16-300 Augustów w dniu 7 grudnia 2023 r. wystąpiła za pośrednictwem Burmistrza Miasta Augustowa do Rady Miejskiej w Augustowie o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycją towarzyszącą, na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wnioskowana inwestycja mieszkaniowa dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z podziemnym zespołem garażowym, nawierzchniami utwardzonymi ze stanowiskami postojowymi naziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych 4002/25, 4002/26, 4002/27, obręb ewidencyjny 3 w Augustowie, natomiast inwestycja towarzysząca polega na przebudowie i rozbudowie dróg publicznych – ul. Ziołowej, Miętowej, Rucianej oraz na budowie niezbędnej infrastruktury technicznej na działkach o numerach ewidencyjnych 4002/22, 4002/32, 4002/44 oraz częściowo na działkach o numerach ewidencyjnych 4002/26, 4002/27, obręb ewidencyjny 3 w Augustowie. Następnie, w związku z otrzymanym wezwaniem do usunięcia braków, pismami z dnia 8 i 15 stycznia 2024 roku Wnioskodawca uzupełnił i skorygował wniosek, dokonując jednocześnie częściowych zmian treści wniosku, przede wszystkim w zakresie ilości miejsc postojowych.

W dniu 9 listopada 2023 roku Gmina Miasto Augustów, Wnioskodawca oraz Augustowska Spółdzielnia Spożywców SPOŁEM zawarły porozumienie w sprawie określenia sposobu realizacji inwestycji towarzyszącej dotyczącej przebudowy i rozbudowy dróg publicznych – ulic Ziołowej, Miętowej i Rucianej, budowy niezbędnej infrastruktury technicznej oraz zasad nabycia własności gruntu objętego inwestycją towarzyszącą, zmienione aneksem nr 1 z dnia 8 stycznia 2024 roku, zgodnie z którym miejsca postojowe zlokalizowane w granicach inwestycji towarzyszącej podlegają zbilansowaniu na potrzeby inwestycji mieszkaniowej, co umożliwia spełnienie ustawowego wymogu z zakresu minimalnej ilości miejsc postojowych 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie.

Planowana inwestycja spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej określone w art. 17 wyżej wymienionej ustawy. Zgodnie z art. 22 ust. 2 tej ustawy zawarcie porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej stanowi przy ubieganiu się o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestycji towarzyszącej lub o pozwolenie na budowę podstawę do uznania, że wymogi dotyczące standardów lokalizacji i realizacji tych inwestycji zostały spełnione w zakresie wynikającym z tego porozumienia.

W dniu 15 stycznia 2024 r. Burmistrz Miasta Augustowa zamieścił wniosek wraz z dołączonymi dokumentami w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Augustowie, określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku. Uwagi można było wnieść w postaci papierowej lub elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w terminie 21 dni od daty zamieszczenia, tj. do dnia 5 lutego 2024 r. Informacja o zamieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Augustowie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycją towarzyszącą oraz możliwości składania uwag została zamieszczona również na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Augustowie oraz stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Augustowie. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

W toku postępowania zapewniono organom i instytucjom, zgodnie z art. 7 ust 12 cytowanej ustawy, możliwość przedstawienia opinii dotyczących przedmiotowego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycją towarzyszącą, z informacją, że zgodnie z ustawą nieprzedstawienie opinii w wyznaczonym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń. Wpłynęło 5 opinii:

- 1) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku (zn. spr. WSTI.070.1.2024.JW) – brak zastrzeżeń;
- 2) Podlaskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku (zn. spr. NZ.9027.2.2024) - opinia pozytywna;
- 3) Marszałka Województwa Podlaskiego (zn. spr. PPS.42.1.2024) – opinia pozytywna.
- 4) Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Białymstoku (zn. spr. WZ.5268.1.2024.PK) – opinia pozytywna pod warunkiem spełnienia dla przedmiotowej inwestycji przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, w szczególności zawartych w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030);

5) Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej w Augustowie - opinia pozytywna.

Pozostałe organy w wyznaczonym terminie nie przedstawiły opinii co oznacza brak zastrzeżeń do przedstawionego wniosku.

Zgodnie z art. 7 ust. 14 cytowanej ustawy wystąpiono do Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycją towarzyszącą z informacją, że zgodnie z ustawą nieprzedstawienie stanowiska w wyznaczonym terminie uznaje się za uzgodnienie wniosku. Organ uzgadniający w wyznaczonym terminie nie przedstawił stanowiska. Ponadto uzyskane zostało pozytywne uzgodnienie Burmistrza Miasta Augustowa jak zarządcy dróg miejskich.

Uzgodnienia i opinie, o których mowa, w ustawowym terminie, zostały przekazane Wnioskodawcy.

Teren objęty inwestycją mieszkaniową i inwestycją towarzyszącą objęty jest Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów terenów obejmujących dzielnicę Wypusty, zatwierdzonym w dniu 29 czerwca 2007 r. Uchwałą Nr X/67/07 Rady Miejskiej w Augustowie, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 181, poz. 1859 z dnia 10 sierpnia 2007 r., zgodnie z którym przeznaczony jest w większości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe, oraz częściowo pod drogę wewnętrzną, drogi publiczne klasy drogi dojazdowej.

Zgodnie z dyspozycją art. 5 ust. 3 cytowanej ustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Gmina Miasto Augustów nie posiada planu ogólnego gminy, wobec czego zastosowanie ma dotychczasowy warunek niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa przyjętym Uchwałą Nr XXXV/324/17 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 maja 2017 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXIX/402/2021 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 2 września 2021 roku obszar, na którym planowana jest inwestycja mieszkaniowa i inwestycja towarzysząca stanowi teren zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem M. Podstawowe kierunki przeznaczenia terenu M to między innymi: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, układ ulic publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingi, tereny zieleni, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. Studium wskazuje dla przedmiotowego terenu zachowanie minimum 30% terenu biologicznie czynnego oraz ogranicza maksymalną wysokość zabudowy do 20 m. Planowana inwestycja spełnia wymogi wskazane w studium, jest więc z nim zgodna i nie sprzeczna, w tym zarówno w zakresie funkcji jak i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na terenie miasta nie występują obszary, które objęte są uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta Augustowa jest niewytarczający, na potrzeby i możliwości rozwoju gminy w zakresie budownictwa wielorodzinnego wskazują również ustalenia studium poprzez wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, w tym wielorodzinną.

Planowana inwestycja spełnia kryteria lokalizacji inwestycji przewidziane w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Wraz z projektem niniejszej uchwały, zgodnie z wymogami art. 7 ust. 17 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, wraz z projektem niniejszej uchwały Radzie Miejskiej w Augustowie przedłożono:

1) opinie dotyczące wniosku,

2) wynik dokonanych uzgodnień,

3) opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów terenów obejmujących dzielnicę Wypusty, zatwierdzonego w dniu 29 czerwca 2007 r. Uchwałą Nr X/67/07 Rady Miejskiej w Augustowie (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 181, poz. 1859 z dnia 10 sierpnia 2007 r.),

4) prognozę oddziaływania na środowisko sporządzoną na potrzeby Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów terenów obejmujących dzielnicę Wypusty, zatwierdzonego w dniu

29 czerwca 2007 r. Uchwałą Nr X/67/07 Rady Miejskiej w Augustowie (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 181, poz. 1859 z dnia 10 sierpnia 2007 r.).

W tym stanie faktycznym i prawnym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.