

Augustów, 08.01.2024r.

RADA MIASTA AUGUSTOWA

za pośrednictwem:

BURMISTRZ MIASTA AUGUSTOWA
ul. Młyńska 35
16-300 Augustów

Wnioskodawca (inwestor):

DARDOM Żakiewicz s.j. ul. Sucharskiego 2A/20, 16-300 Augustów

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycją towarzyszącą

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538 z późniejszymi zmianami – dalej „Ustawa”), wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na:

A. Dane identyfikacyjne inwestycji mieszkaniowej:

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z podziemnym zespołem garażowym, nawierzchniami utwardzonymi ze stanowiskami postojowymi naziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr geod. 4002/25, 4002/26, 4002/27 w Augustowie, obręb 3.

B. Dane identyfikacyjne inwestycji towarzyszącej:

- a) Przebudowa i rozbudowa dróg publicznych – ulice Ziółowa, Miętowa i Ruciana – polegająca na przebudowie istniejących chodników, rozbudowie o chodniki, przebudowie istniejącego zjazdu, rozbudowie o zjazd, rozbudowie o 35 miejsc postojowych, wykonaniu zieleńców
- b) Budowa niezbędnej infrastruktury technicznej – przyłącza wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej
na działkach nr geod. 4002/22, 4002/44, 4002/32 oraz częściowo na działkach nr geod. 4002/26, 4002/27 położonych w Augustowie, obręb 3.

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem

Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na działkach nr geod.: 4002/25, 4002/26, 4002/27, o pow. 4 838 m² przy ul. Ziółowej w Augustowie, obręb

ewidencyjny nr 3 w jednostce ewidencyjnej 200101_1, M. Augustów.
Inwestycja towarzysząca zlokalizowana będzie na styku z inwestycją mieszkaniową, w pasach drogowych ulic Ziółowej, Miętowej i Rucianej na działkach nr geod. 4002/22, 4002/44, 4002/32 oraz częściowo na działkach nr geod. 4002/26, 4002/27 obręb ewidencyjny nr 3 w jednostce ewidencyjnej 200101_1, M. Augustów. Na etapie realizacji inwestycji niezbędna będzie regulacja granic działek na styku inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej.
Granice terenu wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej, inwestycji towarzyszącej oraz granica obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać zostały oznaczone na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 (załącznik nr 2).

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa ok. 3 600 m², maksymalna powierzchnia użytkowa ok. 3 900 m² (w rozwiązaniu koncepcyjnym w załączonej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi ok. 3 698 m²).

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Minimalna liczba mieszkań: 78, maksymalna liczba mieszkań: 88 (w załączonej koncepcji przewidziano rozwiązanie z 88 mieszkaniami).

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczzonego na działalność handlową lub usługową

W ramach projektowanej inwestycji mieszkaniowej nie wyznacza się powierzchni pod działalność handlową lub usługową.

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu

A. Teren inwestycji mieszkaniowej:

Obecnie teren planowanej inwestycji na działkach nr geod. 4002/25, 4002/26, 4002/27 nie jest zabudowany. Zgodnie z aktualną klasyfikacją gruntów, są to użytki w postaci gruntów ornych i pastwisk. Teren jest nieurządzony i częściowo wykorzystywany doraźnie do składowania zakupionych materiałów budowlanych. Teren posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych: ul. Ziółowej, ul. Miętowej i ul. Rucianej. W wyniku realizacji planowanej na działkach nr 4002/25, 4002/26, 4002/27 inwestycji mieszkaniowej, sposób zagospodarowania terenu 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.

B. Teren inwestycji towarzyszącej:

Na terenie przeznaczonym pod realizację inwestycji towarzyszącej w pasach drogowych ulic Ziołowej, Miętowej i Rucianej na działkach nr geod. 4002/22, 4002/44, 4002/32 znajdują się nawierzchnie utwardzone jezdne i piesze. Teren jest częściowo nieurządzony zielenią trawnikową. W pasach drogowych ulic znajdują się sieci: energetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepła, telekomunikacyjna.

Teren części działek nr geod. 4002/26, 4002/27 przeznaczony pod inwestycję towarzyszącą jest nieurządzony.

Planowana inwestycja towarzysząca polega na realizacji zagospodarowania terenu pomiędzy jezdniami ulic Ziołowej, Miętowej i Rucianej a terenem inwestycji mieszkaniowej. Zagospodarowanie tego terenu zmieni się następująco:

- w obrębie pasa drogowego ulicy Ziołowej, na działce nr geod. 4002/22 oraz częściowo na działce nr 4002/27 planowana jest przebudowa istniejącego zjazdu, wykonanie 6 stanowisk postojowych z jednoczesną budową i przebudową części chodnika oraz wykonanie nawierzchni trawnikowych, a także przyłączy kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej;
- w obrębie pasa drogowego ulicy Miętowej na działce nr geod. 4002/44 oraz częściowo na działce nr 4002/27 planowane jest wykonanie 17 stanowisk postojowych, budowa i przebudowa chodnika oraz wykonanie nawierzchni trawnikowych, a także przyłącza wodociągowego;
- w obrębie pasa drogowego ulicy Rucianej na działce nr geod. 4002/32 oraz częściowo na działkach nr 4002/26 i 4002/27 planowana jest budowa nowego zjazdu, wykonanie 12 stanowisk postojowych, budowa chodnika oraz wykonanie nawierzchni trawnikowych.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

A. Inwestycja mieszkaniowa

Na terenie przyległym do planowanej inwestycji mieszkaniowej, w pasach drogowych ulic Ziołowej, Miętowej i Rucianej na działkach nr geod. 4002/22, 4002/44 oraz 4002/32, znajdują się wszystkie niezbędne media.

Po zrealizowaniu przedmiotowej inwestycji (inwestycja inwestora oraz inwestycje własne gestorów sieci), teren inwestycji mieszkaniowej będzie uzbrojony zgodnie z potrzebami oraz powiązany z zewnętrznym uzbrojeniem terenu następującymi elementami infrastruktury:

- przyłączy wodociągowe (z miejskiej sieci wodociągowej w ulicy Miętowej) do wodomierza w projektowanym budynku,
- zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej przyłączona poprzez przyłączy do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Ziołowej,
- odprowadzenie wód deszczowych z części dachu budynku, części dachu zielonego oraz parkingu od strony ul. Ziołowej do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Ziołowej poprzez projektowane przyłączy. 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.

- instalacja elektryczna z sieci elektroenergetycznej PGE Dystrybucja S.A. poprzez przyłącze, które będzie realizowane jako inwestycja własna PGE Dystrybucja S.A.
- oświetlenie terenu inwestycji zasilane będzie z rozdzielniczy administracyjnej w projektowanym budynku,
- zewnętrzna kanalizacja kablowa na potrzeby wprowadzenia instalacji niskoprądowych, od granicy działki przy ulicy Ziołowej do projektowanego budynku mieszkalnego. Wykonana kanalizacja będzie umożliwiła połączenie projektowanego budynku z przyłączem telekomunikacyjnym wybranego operatora mediów.
- przyłącze ciepłe (jako inwestycja własna MPEC „GIGA” Sp. z o.o. w Augustowie) z miejskiej sieci ciepłej w ulicy Miętowej do węzła ciepłego w projektowanym budynku.

B. Inwestycja towarzysząca

Na terenie inwestycji towarzyszącej, w pasach drogowych ulic Ziołowej, Miętowej i Rucianej na działkach nr geod. 4002/22, 4002/44 zlokalizowane będą odcinki następujących przyłączy łączących planowaną inwestycję mieszkaniową z sieciami miejskiego uzbrojenia terenu: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej. Planowane zagospodarowanie terenu przewiduje również rezerwę terenu pod przyłącze ciepłe, które będzie realizowane w ramach inwestycji własnej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Augustowie.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

a) Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów

A. Inwestycja mieszkaniowa

Planowana inwestycja charakteryzować się będzie następującymi parametrami:

- zapotrzebowanie wody z miejskiej sieci wodociągowej: ok. 35,1 m³/d
- odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej: ok. 31,6 m³/d
- odprowadzenie wód deszczowych z dachu budynku, dachu zielonego oraz parkingu od strony ul. Ziołowej do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej poprzez

projektowane przyłącze. Na wyżej wspomnianej instalacji kanalizacji deszczowej obsługującej zlewnie dachu i parkingu od strony ul. Ziółowej planowane są 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 dachu budynku, dachu zielonego oraz parkingu od strony ul. Rucianej zagospodarowane będą na terenie własnym inwestycji i odprowadzane będą do gruntu poprzez projektowane skrzynki retencyjno-rozsączające.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z miejsc parkingowych zlokalizowanych w pasach drogowych ulic miejskich do istniejących w tych ulicach kanałów deszczowych.

- przewidywana moc przyłączeniowa z sieci elektroenergetycznej: ok. 200 kW
- Kanalizacja kablowa na potrzeby połączenia projektowanego budynku z przyłączem telekomunikacyjnym wybranego operatora mediów.
- zapotrzebowanie na ciepło z miejskiej sieci ciepłej: $Q_{co}+Q_{went}=277$ kW, $Q_{cw}=51$ kW
- w ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej planuje się realizację łącznie 136 stanowisk postojowych (64 stanowiska w zespole garażowym, 37 stanowisk naziemnych na terenie oraz 35 stanowisk w ramach inwestycji towarzyszącej), co przy planowanej ilości mieszkań = 88 daje wskaźnik 1,55 (spełnienie wymogu, o którym mowa w art. 17 ust. 4a punkt 2 Ustawy, tzn. minimalnej liczby miejsc postojowych wynoszącej co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej, jest zapewnione).
- odpady związane z użytkowaniem budynku będą składowane czasowo, z zachowaniem segregacji, w zamkniętych pojemnikach zlokalizowanych w osłonie śmietnikowej i sukcesywnie wywożone do zakładu utylizacji przez wyspecjalizowaną firmę.

B. Inwestycja towarzysząca

W związku z planowaną inwestycją towarzyszącą polegającą na przebudowie istniejących chodników, rozbudowie o chodniki, przebudowie istniejącego zjazdu, rozbudowie o zjazd, rozbudowie o 35 miejsc postojowych, wykonaniu zieleńców - nie występuje dodatkowe zapotrzebowanie na wodę i energię, konieczność rozbudowy kanalizacji deszczowej, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu i zagospodarowywania odpadów.

b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej

A. Inwestycja mieszkaniowa

Planowane zagospodarowanie terenu inwestycji mieszkaniowej obejmujące działki budowlane nr 4002/25, 4002/26, 4002/27, przewiduje realizację:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 88 mieszkaniami oraz zespołem garażowym z 64 stanowiskami postojowymi;
- nawierzchni utwardzonych pieszych i jezdnych wraz z 37 stanowiskami postojowymi,
- zjazdu do zespołu garażowego;

- osłony śmietnikowej;
- nawierzchni biologicznie czynnej.

Projektowany budynek założony jest na planie litery „L” i zlokalizowany w części północno – wschodniej terenu inwestycji. Pod budynkiem oraz częściowo poza nim zespół garażowy z 64 stanowiskami postojowymi, z wjazdem od strony ul. Rucianej. Po stronie zachodniej budynku przewidziano parking naziemny z 28 stanowiskami postojowymi. Wzdłuż dojazdu do zespołu garażowego przewidziano 9 stanowisk postojowych oraz osłonę śmietnikową. Wejścia do klatek schodowych od strony ulic Ziółowej i Miętowej. Pozostała niezainwestowana część nieruchomości zagospodarowana zielenią. Zieleń w formie dachu zielonego również nad wysuniętą poza obrys budynku częścią garażową.

B. Inwestycja towarzysząca

W ramach planowanego zagospodarowania terenu inwestycji towarzyszącej na działkach nr geod. 4002/22, 4002/44, 4002/32, 4002/26, 4002/27 przewiduje się:

- przebudowę i rozbudowę dróg publicznych – ulice Ziółowa, Miętowa i Ruciana – polegającą na przebudowie istniejących chodników, rozbudowie o chodniki, przebudowie istniejącego zjazdu, rozbudowie o zjazd, rozbudowie o 35 miejsc postojowych, wykonaniu zieleńców;
- budowę niezbędnej infrastruktury technicznej – przyłącza wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej.

Plansza z planowanym zagospodarowaniem terenu zawarta jest w koncepcji urbanistyczno – architektonicznej, stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszego wniosku.

c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko

A. Parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej:4 469 m²
- ilość budynków:1
- powierzchnia zabudowy (w poziomie parteru).....1 212,74 m²
- wskaźnik powierzchni zabudowy (w poziomie parteru).....27,13
- powierzchnia zabudowy (w poziomie kondygnacji garażowej).....2 176,16 m²
- wskaźnik powierzchni zabudowy (w poziomie kondygnacji garażowej).....48,69
- powierzchnia użytkowa mieszkań.....3 698 m²
- kubatura..... 25 740 m³
- ilość kondygnacji nadziemnych..... 5 (w tym poddasze)
- ilość kondygnacji podziemnych..... 1
- wysokość zabudowy.....do 17,80 m
- powierzchnia biologicznie czynna: 1 335,5 m², (w tym 895,5 m² na terenie oraz 880 m² x 50% = 440 m² w formie dachów zielonych) co stanowi 29,9% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej (zgodnie z wymogiem określonym w art. 17 ust. 4a punkt 1 Ustawy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej).

B. Parametry techniczne projektowanych elementów inwestycji towarzyszącej:

- powierzchnia chodników:	414 m ²
- powierzchnia nawierzchni jezdnych (zjazdy).....	40 m ²
- powierzchnia zieleńców:	184 m ²
- powierzchnia miejsc postojowych:	460 m ²
- ilość miejsc postojowych:	35

Dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko

Teren inwestycji mieszkaniowej nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy.

Łączna powierzchnia zespołu garażowego i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą wynosi 3 335 m².

Inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 z późn. zm.), jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Odpady związane z użytkowaniem budynku czasowo składowane, z zachowaniem segregacji, w zamkniętych pojemnikach zlokalizowanych w osłonie śmietnikowej i sukcesywnie wywożone do zakładu utylizacji przez wyspecjalizowaną firmę.

Dla przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej nie przewiduje się znaczących bezpośrednich oddziaływań na środowisko ani w czasie jej budowy, ani w czasie eksploatacji.

Planowana inwestycja mieszkaniowa i inwestycja towarzysząca nie powodują zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, wód podziemnych i powierzchniowych, emisji nadmiernego hałasu, a także zanieczyszczenia powietrza, gleby i roślinności. Projektowana zabudowa nie wpłynie niekorzystnie na wody powierzchniowe i podziemne. Rozwiązania techniczne, usytuowanie zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu nie będą powodować uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby ponad dopuszczalne normy, przez co inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe.

7a. Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej

Projektowana powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji mieszkaniowej wynosi 1 335,5 m². Zgodnie z art. 17 ust. 4a punkt 1 Ustawy, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji lub

sportu, stąd też wymagana minimalna powierzchnia tego terenu wynosi $1\ 335,5\text{ m}^2 \times 50\% = 668\text{ m}^2$. Warunek spełniony. W ramach przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej przewidziano 713 m^2 ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową

A. Inwestycja mieszkaniowa

Projektowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na działkach nr geod. 4002/25, 4002/26, 4002/27, obręb ewidencyjny nr 3 w jednostce ewidencyjnej 200101_1, M. Augustów.

Księgi wieczyste

B. Inwestycja towarzysząca

Projektowana inwestycja towarzysząca zlokalizowana będzie na działkach nr geod. 4002/22, 4002/44, 4002/32, 4002/26, 4002/27 obręb ewidencyjny nr 3 w jednostce ewidencyjnej 200101_1, M. Augustów.

Księgi wieczyste

9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 Ustawy

W ramach inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej nie występują nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycją towarzyszącą ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 Ustawy.

10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona

A. Inwestycja mieszkaniowa

Nie dotyczy.

B. Inwestycja towarzysząca

Elementy inwestycji towarzyszącej w postaci przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej wymagają przejścia przez tereny dróg publicznych położonych na działkach nr geod. 4002/22, 4002/44 obręb ewidencyjny nr 3 w jednostce ewidencyjnej 200101_1, M. Augustów.

Księga wieczysta

11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

A. Inwestycja mieszkaniowa

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów terenów obejmujących dzielnicę Wypusty (Uchwała NR X/67/07 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 29 czerwca 2007 r.) w następującym zakresie:

- przeznaczenie podstawowe – zamiast przewidzianego w mpzp przeznaczenia podstawowego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe (obszar 5-MN/U) planuje się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;
- wysokość budynków – zamiast przewidzianej w mpzp dopuszczalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) i wysokości do 12m, planuje się: maksymalną wysokość budynków wielorodzinnych do pięciu kondygnacji nadziemnych i wysokości do 17,80 m;
- wyniesienie poziomu parteru – zamiast przewidzianego w mpzp wyniesienia poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większego niż 1,0 m, planuje się wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu od strony dróg publicznych nie większe niż 1,5 m;
- geometria dachów - zamiast dachów o kącie nachylenia 35^o-45^o planuje się dachy o kącie nachylenia do 25^o;
- powierzchnia biologicznie czynna – zamiast przewidzianej w mpzp minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej 35% dla zabudowy wolnostojącej i 30% dla zabudowy bliźniaczej, planuje się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej w wysokości 30,8%;
- wskaźnik powierzchni zabudowy – zamiast przewidzianego w mpzp wskaźnika powierzchni zabudowy do 45%, planuje się wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 27,13% w poziomie parteru i 48,69% w poziomie kondygnacji garażowej;
- materiał elewacji – w planowanej inwestycji przewiduje się użycie blachy jako okładziny elewacyjnej w poziomie ostatniej kondygnacji na styku z dachem, natomiast mpzp nie przewiduje użycia blachy i materiałów z blachy jako okładzin elewacyjnych,

B. Inwestycja towarzysząca

Inwestycja towarzysząca uwzględnia ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów oznaczonych 11-KDW, 13-KDD, 14-KDD w zakresie znajdującym się na obszarze ustalonych obecnie pasów drogowych ulic Ziółowej, Miętowej i Rucianej na działkach nr geod. 4002/22, 4002/32, 4002/44. Natomiast z uwagi na usytuowanie części projektowanych miejsc postojowych i chodników na terenie części działek nr geod. 4002/26 i 4002/27 i tym samym poszerzenie dotychczasowych pasów drogowych ulic Ziółowej, Miętowej i Rucianej, ta część inwestycji towarzyszącej z uwagi na jej charakter, nie uwzględnia ustaleń odnoszących się do obszaru 5-MN/U, uwzględnia natomiast ustalenia mpzp odnoszące się do obszarów 11-KDW, 13-KDD, 14-KDD.

12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 Ustawy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (gmina nie posiada planu ogólnego gminy)

Planowana inwestycja mieszkaniowa i inwestycja towarzysząca nie są sprzeczne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa”, uchwalonego Uchwałą nr XXXV/324/17 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 maja 2017 wraz z późniejszą zmianą uchwaloną Uchwałą nr XXXIX/402/2021 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 2 września 2021 roku.

Rada Miejska w Augustowie nie podjęła uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

Obszar zaplanowany pod inwestycję zawiera się w określonej w Studium strefie polityki przestrzennej M5, dla której wiodącą funkcją jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, a określone w Studium kierunki zmian przewidują uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę. Obszar zaplanowany pod inwestycję nie obejmuje swoim zakresem terenu wyznaczonego w Studium pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

M5 – STREFA MIESZKANIOWA - WYPUSTY

Położenie i charakterystyka Strefa stanowi w większości ukształtowane osiedle mieszkaniowe w Os. Wypusty, które tworzą zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Granica strefy przebiega następująco: ul. Chreptowicza, Obrońców Westerplatte, Sucharskiego, granica zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej przy ul. Korczakowskiego, Ramotowskiego, Wybickiego, Legionów, Pagórek i Dolinka, następnie południowy brzeg Kanału Augustowskiego aż do terenów produkcyjnych przy ul. Słowackiego, kolejno do ul. Wojska Polskiego linią wyznaczoną poniżej ul. Arnikowej oraz ul. Wojska Polskiego do skrzyżowania z Chreptowicza.

Dominującą zabudowę na terenie strefy stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o dość uporządkowanym charakterze. W ostatnim czasie powstają również nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W centralnej i południowej części strefy zlokalizowane są tereny usługowe, produkcyjne i magazynowe. Na terenie strefy zlokalizowane jest ponadto bagno Wypusty, które jest bogatym, bioróżnorodnym zagłębieniem wypełnionym torfem, silnie zarastającym zakrzewieniami, tworzącym lokalne ostoje ptaków. Część strefy nie jest jeszcze zainwestowana.

Zasady zagospodarowania przestrzennego

Polityka przestrzenna w zakresie zagospodarowania tego obszaru powinna mieć na celu uporządkowanie zabudowy i uzupełnienie układu o program usługowy. Uporządkować należy strukturę funkcjonalną części strefy zajętej przez produkcję i usługi. Jednym z priorytetów powinna być ochrona terenu bagna Wypusty przed

utrata jego bioróżnorodności.

Podstawowe kierunki przeznaczenia terenów M:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa wraz z usługami,
- obiekty zamieszkania zbiorowego, w tym domy spokojnej starości,
- zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, itp.,
- układ ulic publicznych i wewnętrznych, układ placów, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i rowerowych, parkingi, tereny zieleni oraz inne przestrzenie publiczne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- funkcja usługowa jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, piekarni, rozrywki, innych usług nieuciążliwych,
- usługi nieuciążliwe,
- usługi społeczne, m. in. w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, nauki, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej i administracji, • usługi kultu religijnego,
- obiekty nieuciążliwej produkcji,
- zabudowa pensjonatowa,
- zabudowa rekreacji indywidualnej;
- parkingi i garaże wielopoziomowe i podziemne, parkingi naziemne,

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów odrębnych, pogarszających jakość środowiska zamieszkania, z wyjątkiem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz przedsięwzięć dopuszczonych w obowiązujących planach miejscowych,

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- postuluje się, aby nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej były komponowane jako zabudowa dopełniająca zabudowę skoncentrowaną w osiedlach lub nawiązująca do charakteru zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie, w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, odznaczać się powinny wysokimi walorami kompozycyjnymi,
- nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy kształtować w oparciu o założenia kompozycji urbanistycznej uwzględniającej połączenia z terenami zieleni, terenami usługowymi w postaci ciągów przestrzeni publicznych,
- wskazane jest przeciwdziałanie zagęszczaniu zabudowy mieszkaniowej ukształtowanych osiedli mieszkaniowych, zwłaszcza kosztem terenów zieleni, a także kosztem powierzchni parkingów ogólnodostępnych, jeśli stanowiłoby to deficyt miejsc określonych standardami parkingowymi,
- należy dążyć do uzupełniania zabudowy mieszkaniowej usługami, w tym usługami w parterach budynków od głównych ulic,
- należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego

poszczególnych osiedli,

- należy dążyć do stopniowego przekształcania istniejącego zagospodarowania o charakterze odmiennym od kierunkowego,
- należy dążyć do wizualnego odizolowania terenów zaplecza technicznego obiektów handlowych od terenów przestrzeni publicznej oraz od zabudowy mieszkaniowej,
- wzbogacanie zielenią ulic, przede wszystkim w ramach głównych ciągów komunikacyjnych łączących poszczególne strefy polityki przestrzennej,
- minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 20 m.
- dla terenu objętego zmianą Studium z dnia 2 września 2021 r.: maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku: 3.

13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy.

13.1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

a) bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Warunek spełniony.

Inwestycja mieszkaniowa posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych: ulicy Ziółowej poprzez istniejący zjazd i ulicy Rucianej poprzez projektowany zjazd.

b) dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Warunek spełniony. Inwestor otrzymał warunki przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z zapotrzebowaniem (wydane przez Wodociągi i Kanalizacje Miejskie sp. z o.o. w Augustowie, znak: L.dz:477/2023) oraz do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (wydane przez Burmistrza Miasta Augustowa, znak: I.7021.1.7.2023)

c) dostęp do sieci elektroenergetycznej

Warunek spełniony. Inwestor otrzymał Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej, zgodnie z zapotrzebowaniem (wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Suwałki, znak: 23-B5/WZD/00193/PGED0585672KW23/2023)

13.2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

a) w odległości nie większej niż 1000 m (dla miasta do 100 000 mieszkańców) od przystanku komunikacyjnego.

Warunek spełniony.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców miasta Augustów wynosi 29 173 mieszkańców.

Istniejące przystanki komunikacyjne (autobusowe) zlokalizowane są przy ul. Obrońców Westerplatte. Najbliższy przystanek znajduje się w odległości 760 m od granicy inwestycji mieszkaniowej.

b) w odległości nie większej niż 3000 m (dla miasta do 100 000 mieszkańców)

- od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji

mieszkaniowej

Warunek spełniony.

Planowana liczba mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (przy planowanej maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań = 3 900 m², z uwzględnieniem określonego w Ustawie wskaźnika = 28 m²):

$3\,900\text{ m}^2 : 28\text{ m}^2 = 139,29 \rightarrow 140$ mieszkańców

Liczba dzieci (nowych uczniów szkół podstawowych):

$140 \times 7\% = 9,8 \rightarrow 10$ dzieci.

W odległości nie większej niż 3000 m znajdują się następujące szkoły podstawowe:

- nr 2 przy ul. Rajgrodzka 1 (odl. 1 910m);
- nr 3 przy ul. Mickiewicza 1 (odl. 1 320 m);
- nr 4 przy ul. Marii Konopnickiej 5 (odl. 2 260 m).

13.3. Spełnienie warunków w zakresie przyjęcia nowych uczniów do szkół podstawowych

Zaświadczenie Burmistrza Miasta Augustowa o możliwości przyjęcia uczniów do szkół podstawowych w wymaganej liczbie zostało załączone do niniejszego wniosku (załącznik nr 5).

13.4. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 3000 m (dla miasta do 100 000 mieszkańców)

Warunek spełniony.

Planowana inwestycja mieszkaniowa została zlokalizowana w odległości nie większej niż 3000 m od licznych, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, znajdujących się m.in. w obrębie istniejących terenów rekreacyjnych: Błoni i placu zabaw nad rzeką Netta (odl. 1560 m), Międzyszkolny Ośrodek Sportowy nad rzeką Netta (odl. 2570 m).

Powierzchnia każdego z tych terenów jest zdecydowanie większa od wymaganej Ustawą powierzchni dostępnych terenów rekreacyjnych, będącej iloczynem planowanej liczby mieszkańców wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej oraz wskaźnika wynoszącego 4 m², czyli $140 \times 4 = 560\text{ m}^2$.

13.4a. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu

Warunek spełniony.

Projektowana powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji mieszkaniowej wynosi 1 335,5 m², co stanowi 29,9% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej.

Projektowana powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynosi 713 m², co stanowi 53,4% powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej.

2) minimalna liczba miejsc postojowych wynosząca co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej

Warunek spełniony.

W ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej planuje się realizację łącznie 136 stanowisk postojowych (64 stanowiska w zespole garażowym, 37 stanowisk naziemnych na terenie oraz 35 stanowisk w ramach inwestycji towarzyszącej), co przy planowanej ilości mieszkań = 88 daje wskaźnik 1,55

13.5. Dopuszczalna liczba kondygnacji (zgodnie z art. 17 ust. 6 pkt 1 oraz art. 17 ust. 7 Ustawy)

Planowana maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5. Zgodnie z art. 17 ust. 6 pkt 1 Ustawy, w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne. Zgodnie z art. 17 ust. 7 Ustawy, jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie. W przedmiotowej lokalizacji w odległości nie większej niż 500 m od wnioskowanego budynku objętego inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych.

Z poważaniem


Firma DARDOM Zakewicz s.j.
WSPÓŁWŁAŚCICIEL
-Dariusz Zakewicz

Załączniki do wniosku:

1. Kopia mapy zasadniczejzał. nr 1
2. Kopia mapy z oznaczeniem granic terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływaćzał. nr 2
3. Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna, o której mowa w art. 6 Ustawyzał. nr 3
4. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 Ustawyzał. nr 4
5. Zaświadczenia o możliwości przyjęcia w szkole podstawowej nowych uczniów w wymaganej liczbie (art. 17 ust. 3 Ustawy)zał. Nr 5
6. Plan sytuacyjny odległości terenu inwestycji do przystanków komunikacyjnych i do szkół podstawowych.....zał. Nr 6
7. Plan sytuacyjny odległości terenu inwestycji do terenów wypoczynku, rekreacji lub sportuzał. Nr 7
8. Warunki przyłączenia budynku do miejskiej sieci wodociągowej i miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.....zał. Nr 8
9. Warunki przyłączenia do miejskiej sieci deszczowej.....zał. Nr 9
10. Oświadczenie o zapewnieniu dostawy energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej.....zał. Nr 10
11. Warunki przyłączenia do sieci ciepłej.....zał. Nr 11