

Augustów, dnia 6 maja 2024 r.

AGP.6730.10.2024

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 oraz art. 60 ust. 1 i 4, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Miasto Augustów, złożonego dnia 14.03.2024 r. ze zmianami złożonymi dnia 20.03.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy na części działki nr 3674/7 w Augustowie, w obrębie 3, dla zamierzenia polegającego na budowie parkingu wraz z drogą dojazdową, zgodnie z art. 61 ust. 1 i ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz zgodnie z art. 59 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),

u s t a l a m
GMINIE MIASTO AUGUSTÓW, 16-300 Augustów, ul. Młyńska 35
w a r u n k i z a b u d o w y
dla inwestycji polegającej na **budowie parkingu wraz z drogą dojazdową**
na części działki nr **3674/7**, położonej na terenie miasta **AUGUSTÓW, obręb 3**.

W załączniku graficznym nr 1 pokazano linie rozgraniczające teren przedmiotowej inwestycji.

1. Planowane przeznaczenie terenu, rodzaj zabudowy: drogi wewnętrzne.

2. Zakres inwestycji, funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- **budowa parkingu na 18 miejsc postojowych (w tym jedno dla osób niepełnosprawnych) dla samochodów osobowych wraz z drogą dojazdową i chodnikami.**

3. Warunki kształtowania ładu przestrzennego w odniesieniu do zagospodarowania terenu:

- 1) Na „terenie inwestycji” objętym niniejszą decyzją, przewidywane jest zagospodarowanie dostosowane do potrzeb komunikacyjnych w istniejącym osiedlu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z wnioskowanym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.
- 2) Obsługa komunikacyjna – „teren inwestycji” wskazany na działce nr 3674/7 ma dostęp do ul. Brzostowskiego tj. drogi krajowej nr 16 przez istniejący zjazd na drogę wewnętrzną.
- 3) Obiekt należy zlokalizować na „terenie inwestycji” wyznaczonym liniami rozgraniczającymi jak pokazano w załączniku graficznym nr 1, zgodnie z przepisami budowlanymi.
- 4) Nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości minimum 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, zgodnie z przepisami o drogach publicznych na terenie zabudowy.
- 5) Parametry i wskaźniki zagospodarowania „terenu inwestycji” wskazanego na części działki nr 3674/7 o powierzchni 0,1380 ha – nie ustala się.

4. Warunki kształtowania ładu przestrzennego w odniesieniu do zabudowy: nie dotyczy.

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów budowlanych:

- 1) Inwestycję projektować z uwzględnieniem zasad określonych w art. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn.zm.).
- 2) Projekt budowlany winien spełniać wymogi przepisów techniczno-budowlanych, w szczególności określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).
- 3) Projekt budowlany winien uwzględniać wymagania wynikające z uzgodnień i pozwoleń wymaganych przepisami szczególnymi.

6. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Przedmiotowa inwestycja nie jest ujęta w katalogu inwestycji zawartym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn.zm.).
- 2) „Teren inwestycji” nie jest objęty ochroną przyrodniczą na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 z późn.zm.).

- 3) Na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54):
art. 74 ust.1 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
art. 75 ust.1 i 2 - w trakcie prac budowlanych należy zapewnić ochronę środowiska w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.

7. Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) „Teren inwestycji” wskazany w niniejszej decyzji, jest objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn.zm.). Planowana inwestycja znajduje się na obszarze związanym z Kanałem Augustowskim, wpisanym do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – znak KL.WKZ 534/5/d/79 z dnia 9 lutego 1979 r.
- 2) Inwestor jest zobowiązany uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie planowanych prac na terenach objętych ochroną konserwatorską.

8. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Obsługa komunikacyjna – „teren inwestycji” wskazany na działce nr 3674/7 ma dostęp do ul. Brzostowskiego tj. drogi krajowej nr 16 przez istniejący zjazd na drogę wewnętrzną.
- 2) Podłączenie do sieci elektroenergetycznej – nie dotyczy.
- 3) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy
- 4) Ścieki sanitarne – nie dotyczy.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy
- 6) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – rozsączanie powierzchniowe do gruntu, w granicach działki inwestora.
- 7) Gospodarowanie stałymi odpadami komunalnymi – zgodnie z „Regulaminem o utrzymaniu czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Augustowa”. Właściciel nieruchomości jest zobowiązany złożyć w UM stosowną deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

9. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Projektowana inwestycja nie może kolidować i utrudniać prawidłowego funkcjonowania obiektów i terenów położonych w sąsiedztwie, zgodnie z ich przeznaczeniem i istniejącym zagospodarowaniem, a w szczególności zakazuje się pozbawienia sąsiadów:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej oraz środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - funkcjonowania systemu odwodnienia terenu.
- 2) Zabrania się powodowania hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa.
- 3) Zabrania się zanieczyszczania powietrza, wody i gleby ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa.
- 4) Wszystkie elementy inwestycji należy zlokalizować na terenie będącym w dyspozycji inwestora na cele budowlane.

10. Inne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z odrębnych przepisów:

- 1) „Teren inwestycji” nie jest objęty ochroną przyrodniczą na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 z późn.zm.).
- 2) „Teren inwestycji” nie obejmuje terenów górniczych a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 3) „Teren inwestycji” wskazany w niniejszej decyzji jest objęty ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 151 z późn.zm.). Planowana inwestycja znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, o której mowa w Uchwale nr LXIV/592/23 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrawiska Augustów (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 4 maja 2023 r. poz. 2541). Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję uzyskał uzgodnienie Ministra Zdrowia.
- 4) „Teren inwestycji” jest objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 z późn.zm.). Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję uzyskał uzgodnienie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 5) Zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Augustowie, na działce inwestora nr 3674/7 o powierzchni 1,0838 ha występują tereny mieszkaniowe, oznaczone symbolem **B** i drogi oznaczone symbolem **dr**. Nie występują grunty rolne i leśne, zatem „teren inwestycji” nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne gdyż jako grunt nierolniczy i nieleśny nie podlega przepisom ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82).

- 6) Na „terenie inwestycji”, który jest gruntem nierolniczym, nie występują urządzenia melioracji wodnych.
- 7) Inwestycja nie narusza pasa drogi krajowej nr 16 (ul. Brzostowskiego). Nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się na podstawie art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 320), obiekty budowlane na terenie zabudowy należy lokalizować w odległości minimum 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej. Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję uzyskał uzgodnienie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Białymstoku w zakresie obsługi komunikacyjnej i odległości obiektów budowlanych od drogi krajowej nr 16.
- 8) Na „terenie inwestycji” nie występują zadania rządowe albo samorządowe, służące realizacji inwestycji celu publicznego, wynikające z MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA AUGUSTOWA z 1992 r.
- 9) Inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego właściwym jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
- 10) „Teren inwestycji” nie jest położony na obszarze, o którym mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 z późn.zm.) tj. znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, przedstawionymi na mapach zagrożenia powodziowego.
- 11) Inwestycja nie wymaga uzgodnienia z organem Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska.

POUCZENIE

- 1) Decyzja niniejsza utraci ważność jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w niniejszej decyzji.
- 2) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich i nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
- 3) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4) W celu uzyskania pozwolenia na budowę, należy w okresie ważności niniejszej decyzji, wystąpić z wnioskiem do Starostwa Powiatowego w Augustowie, spełniając wymagania określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane lub dokonać zgłoszenia budowy do Starostwa Powiatowego w Augustowie, spełniając wymagania określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn.zm.).
- 5) Na podstawie art. 24 ust. 2b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1752 z późn.zm.) aktualizacja informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków następuje między innymi w drodze czynności materialno-technicznej na podstawie wniosku zainteresowanego podmiotu ewidencyjnego i wskazanej w tym wniosku dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, jeżeli wnioskowana zmiana obejmuje informacje gromadzone w ewidencji gruntów i budynków dotyczące nieruchomości znajdujących się w wyłącznym władaniu wnioskodawcy albo wnioskodawców.
- 6) Aktualizacji danych ewidencyjnych, wynikających z projektu budowlanego, dokonuje na wniosek właściciela nieruchomości, Starosta Augustowski.
- 7) Integralną część niniejszej decyzji stanowią wydane wnioskodawcy i pozostające w aktach sprawy załączniki ponumerowane od 1 do 2.
- 8) Na podstawie art. 7 pkt. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2023 r. poz. 2111), jednostki samorządu terytorialnego zwalnia się od opłaty skarbowej.
- 9) Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary, o której mowa w art. 51 ust. 2., pod warunkiem, że wniosek o wymierzenie kary zostanie złożony w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy.
- 10) Zgodnie z art. 59 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), obowiązującej od dnia 24 września 2023 r., do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Augustów:
 - ✓ stosuje się przepisy art. 54 oraz 61 ust.1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
 - ✓ nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

UZASADNIENIE

Treść decyzji sformułowano w oparciu o wniosek przedłożony przez inwestora, przepisy szczególne oraz uzgodnienia wymienione w ust. 10 niniejszej decyzji. W wyniku analizy zebranego materiału dowodowego ustalono co następuje:

Dnia 14.03.2024 r. Gmina Miasto Augustów złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na części działki nr 3674/7 w Augustowie w obrębie 3, dla zamierzenia polegającego na budowie parkingu wraz z drogą dojazdową.

„Teren inwestycji” wskazano na części działki nr 3674/7 o powierzchni 1380 m², w osiedlu mieszkaniowym wielorodzinnym. Parking będzie miał powierzchnię 590 m², na której przewiduje się 18 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych (w tym jedno dla osób niepełnosprawnych).

W załączniku graficznym wskazano lokalizację parkingu i linie rozgraniczające teren inwestycji. Z koncepcji zagospodarowania terenu wynika, że parking będzie dostępny z ul. Brzostowskiego, przez istniejący zjazd na drogę wewnętrzną.

Inwestor jest właścicielem terenu inwestycji.

Uznano, że inwestor dostarczył wymagane dokumenty określone w art. 52 ust. 2 w związku z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na „terenie inwestycji” objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatem zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm. obowiązującymi od 24.09.2023 r.) *zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z uwzględnieniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.*

Inwestycja polegająca na budowie **parkingu powyżej 10 stanowisk nie jest objęta zwolnieniem** od ustalenia warunków zabudowy, określonym w art. 59 ust. 2 i 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po wykonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, której wyniki zawarto w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji, stwierdza się, iż lokalizacja inwestycji spełnia wszystkie wymagania art. 61 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

- 1) Działka inwestora nr 3674/7 w obrębie 3, o powierzchni 1,0838 ha, stanowi grunty zagospodarowane jako tereny mieszkaniowe z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.
Planowaną inwestycję zakwalifikowano do „obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury”. Zachodzą zatem okoliczności wymienione w art. 61 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Okoliczność ta powoduje wyłączenie ze stosowania warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2. Planowaną inwestycję zakwalifikowano do „obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury”. Nie ma zatem potrzeby badania „dobrego sąsiedztwa” tzn. identyfikacji „działki sąsiedniej”, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.
Warunki kształtowania ładunku przestrzennego w stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu i jego zabudowy ustalono zgodnie z wnioskiem inwestora w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn.zm.).
- 2) „Teren inwestycji” wskazany na części działki nr 3674/7 ma dostęp do ul. Brzostowskiego przez istniejący zjazd na drogę wewnętrzną.
- 3) Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Inwestycja nie wymaga dostarczenia mediów. Wody opadowe i roztopowe będą rozsączone do gruntu przez ażurowe płyty parkingu.
- 4) „Teren inwestycji” nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż jako grunt nierolniczy i nieleśny nie podlega przepisom ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).
- 5) Ustalono, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana.
Nie zachodzą okoliczności wymienione w art. 53 ust. 4 pkt 2a, 3, 4, 4a, 5, 5a, 6, 7, 8, 9a, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, co potwierdzają uzyskane uzgodnienia projektu decyzji, wymienione w ust. 10 niniejszej decyzji, ze względu na występowanie okoliczności wymienionych w art. 53 ust. 4 pkt 1, 2 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Informacje i warunki wynikające z uzgodnień uwzględniono w treści niniejszej decyzji.
- 6) Lokalizacja planowanej inwestycji znajduje się poza obszarami wymienionymi w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ANALIZĘ FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, (załączoną do akt sprawy) przeprowadzono w ograniczonym zakresie, gdyż w przedmiotowej sprawie zachodzi wyłączenie ze stosowania warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Postępowanie administracyjne przeprowadzono w trybie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o przepisy odrębne mające zastosowanie w przedmiotowej sprawie.

W wszczęciu postępowania administracyjnego powiadomiono strony, które w określonym terminie nie wniosły zastrzeżeń i wag. Strony brały udział w postępowaniu.

Po przeanalizowaniu warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach za pośrednictwem Burmistrza Miasta Augustowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrezygnować z prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrezygnowaniu z prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Projekt decyzji przygotowała mgr inż. arch. Jolanta Niemiec – Górnik posiadająca uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1252/91

Z up. BURMISTRZA

Natalia Wiśniewska
INSPEKTOR

załącznik nr 1 – WARUNKI ZABUDOWY linii rozgraniczające teren inwestycji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500

załącznik nr 2 – WYNIKI ANALIZY FUNKCJI I CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Wymagają:

1. Strony postępowania:

- Spółdzielnia Mieszkaniowa w Augustowie, ul. Hoża 4, 16-300 Augustów
- ATBS Kodrem Sp. z o.o. w Augustowie, ul. Komunalna 2, 16-300 Augustów
- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, ul. Zwycięstwa 2, 15-703 Białystok

WYNIKI

ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

| | |
|---|---|
| położenie: | AUGUSTÓW, obręb 3, część działki nr 3674/7 |
| rodzaj zabudowy: | drogi wewnętrzne |
| zakres inwestycji: | ➤ budowa parkingu wraz z drogą dojazdową |
| przeznaczenie terenu w obszarze analizowanym: | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, droga krajowa nr 16 |

Nieruchomość inwestora – działka nr 3674/7 o powierzchni 1,0838 ha, położona jest w granicach administracyjnych miasta Augustowa, w obrębie 3, przy drodze krajowej nr 16 (ul. Brzostowskiego). Nieruchomość znajduje się w centralnej części miasta Augustowa i jest zabudowana przez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W otoczeniu znajduje się wielofunkcyjna zabudowa, charakterystyczna dla terenów miejskich.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się obszar analizowany, którym objęto teren oznaczony granicami w załączniku graficznym nr 2.1.

Przyjęty minimalny zasięg obszaru analizowanego jest wystarczający do przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu gdyż spełnia kryteria założone na wstępie, pozwalając na przeprowadzenie merytorycznej analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikającej z wymagań określonych w art. 61 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeprowadzono wizję lokalną, której ustalenia w formie opisowej i graficznej zawarto w ANALIZIE FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, załączonej do akt sprawy.

Analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzono w ograniczonym zakresie, gdyż w przedmiotowej sprawie zachodzi wyłączenie ze stosowania warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wymogiem art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia sześciu warunków, których spełnienie zostało potwierdzone w ww. ANALIZIE, a mianowicie:

- 1) Działka inwestora nr 3674/7 w obrębie 3, o powierzchni 1,0838 ha, stanowi grunty zagospodarowane jako tereny mieszkaniowe z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.
Planowaną inwestycję zakwalifikowano do „obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury”. Zachodzą zatem okoliczności wymienione w art. 61 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Okoliczność ta powoduje wyłączenie ze stosowania warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2. Planowaną inwestycję zakwalifikowano do „obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury”. Nie ma zatem potrzeby badania „dobrego sąsiedztwa” tzn. identyfikacji „działki sąsiedniej”, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.
Warunki kształtowania ładu przestrzennego w stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu i jego zabudowy ustalono zgodnie z wnioskiem inwestora w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn.zm.).
- 2) „Teren inwestycji” wskazany na części działki nr 3674/7 ma dostęp do ul. Brzostowskiego przez istniejący zjazd na drogę wewnętrzną.
- 3) Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Inwestycja nie wymaga dostarczenia mediów. Wody opadowe i roztopowe będą rozsączone do gruntu przez ażurowe płyty parkingu.

- 4) „Teren inwestycji” nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż jako grunt nierolniczy i nieleśny nie podlega przepisom ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).
- 5) Ustalono, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana.

Zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi potwierdzono uzgodnieniem z:

- Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad w Białymstoku - w zakresie skomunikowania i zagospodarowania gruntów przyległych do drogi,
- Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Białymstoku – w zakresie obszarów objętych ochroną konserwatorską,
- Ministrem Zdrowia – w zakresie obszarów objętych ochroną uzdrowiskową.

Nie zachodzą okoliczności wymienione w art. 53 ust. 4 pkt 2a, 3, 4, 4a, 5, 5a, 6, 7, 8, 9a, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16 w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, co potwierdzają uzyskane uzgodnienia projektu decyzji, ze względu na występowanie okoliczności wymienionych w art. 53 ust. 4 pkt 1, 2 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacje i warunki wynikające z uzgodnień uwzględniono w treści niniejszej decyzji.

- 6) Lokalizacja planowanej inwestycji znajduje się poza obszarami wymienionymi w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

załącznik nr 2.1. **ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 500

autor opracowania:
mgr inż.arch. **Jolanta Niemiec – Górnik**
upr.do proj.w plan.przestrzennym. nr 1252/9

Z up. BURMISTRZA

Natalia Wisniewska
INSPEKTOR

Województwo: PODLASKIE

Powiat: AUGUSTOWSKI

Jednostka ewidencyjna: 200101_1 M. Augustów

Obręb ewidencyjny: 0003 obręb 3

Działka ewidencyjna: 3674/7

sporządził(a): Halina Granacka

Załącznik nr 2.1
ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
do decyzji o warunkach zabudowy nr AGP.6730.10.2024 z dnia 06.05.2024 r.
AUGUSTÓW, obręb 3 na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500

granicę obszaru analizowanego
granicę terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy
granicę pasa drogi krajowej nr 16
droga wewnętrzna

budynki mieszkalne wielorodzinne

autor opracowania: mgr inż. arch. Jolanta Niemiec – Górnik upr.do proj.w plan.przestrzennym nr 1252/91

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ - skala 1:500

BURMISTRZ
MIASTA AUGUSTÓWA
Z up. BURMISTRZA

Natalia Wsniowska
INSPEKTOR

