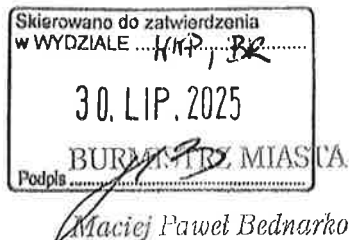
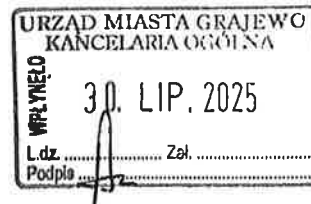


"DEVELOPER WASILEWSKI"
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
19-300 Elk, ul. Sikorskiego 19 B
NIP: 848-18-63-657 REGON: 362836235
KRS: 0000580987



Elk dnia 30-07-2025 r.



Proszę przekazać na
miejscu sesję Rady Miasta Grajewa
Stefan
PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta
Monika Stefańska

Burmistrz Miasta Grajewa
Pan Maciej Bednarko

Do Rady Miasta Grajewa



Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji dla terenu położonego
w Grajewie przy ul. płk. Tadeusza Falewicza,
dz. geod. Nr 2012/8, 2031/52, 2031/53, 2031/54, 2031/55, 2031/56, 2031/57,
2031/59, 2031/108, 2031/109, 2031/110.

Na podstawie Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r (Dz.U. 2024 poz. 195) wnioskuję o ustalenie lokalizacji inwestycji dla terenu położonego w Grajewie przy ul. płk. Tadeusza Falewicza, dz. ewid. nr 2012/8, 2031/52, 2031/53, 2031/54, 2031/55, 2031/56, 2031/57, 2031/59, 2031/108, 2031/109, 2031/110.

Do wniosku załączam:

- załącznik 1 - koncepcję urbanistyczno-architektoniczną zagospodarowania terenu i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- załącznik 2 - Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszaru oddziaływania inwestycji mieszkaniowej;
- załącznik 3 - Analiza odległości od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej do wymaganych ustawą obiektów;
- wizualizacje budynku (widok 1, widok 2, widok 3);
- oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13;
- zaświadczenie Burmistrza Miasta Grajewa o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły.

Uzasadnienie

Zarządzana przeze mnie spółka jest właścicielem działek budowlanych przy ul. płk. Tadeusza Falewicza w Grajewie (dz. ewid. nr 2012/8, 2031/52, 2031/53, 2031/54, 2031/55, 2031/56, 2031/57, 2031/59, 2031/108, 2031/109, 2031/110) na obszarze których zamierzamy zrealizować budynek mieszkalny wielorodzinny.

Zgodnie z wymaganiami Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zleciłem wykonanie koncepcji urbanistyczno-

architektonicznej zabudowy tego terenu. Koncepcję sporządziła osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej. W ramach koncepcji zaplanowano realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego bez lokali handlowych i usługowych.

Wynikające z opracowanej koncepcji wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią podstawę sporządzenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Dla przedmiotowego terenu istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczący obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II.

1. Dane charakteryzujące planowaną inwestycję mieszkaniową:

1.1 - Określenie granic terenu objętego wnioskiem i obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać przedstawiono na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego (załącznik 2).

Granice terenu objętego wnioskiem określono linią przerywaną koloru czerwonego.

Obszar oddziaływania inwestycji oznaczono linią przerywaną koloru niebieskiego.

Obszar terenu objętego wnioskiem obejmuje działki ewidencyjne nr 2012/8, 2031/52, 2031/53, 2031/54, 2031/55, 2031/56, 2031/57, 2031/59, 2031/108, 2031/109, 2031/110 będące planowanym terenem inwestycji.

Obszar oddziaływania inwestycji obejmuje działki objęte wnioskiem oraz ze względu na planowane zjazdy na teren inwestycji w części działkę ewid. nr 2031/70 będącą pasem drogowym ul. płk. Tadeusza Falewicza.

1.2 - Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań:

a) minimalna 2600 m²

b) maksymalna 3100 m²

1.3 - Planowana liczba mieszkań:

a) minimalna 48

b) maksymalna 54

1.4 - Planowany budynek mieszkalny wielorodzinny nie będzie zawierał lokali handlowych lub usługowych;

1.5 - Obecnie teren objęty wnioskiem jest terenem niezabudowanym i nieurządzonym.

Obecne przeznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.2 MN

- podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

- uzupełniające: usługi z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.2 MN-U

- podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług

- uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej

Planowana zmiana w przeznaczeniu terenu w obszarze urbanistycznym 1.2 MN i 2.2 MN-U

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez funkcji handlowej lub usługowej.

Planowany sposób zagospodarowania terenu – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową na samochody osobowe, budowa utwardzonych dojazdów,

parkingów, dojść pieszych, elementów małej architektury oraz infrastruktury technicznej

Zmiany w dotychczasowym uzbrojeniu terenu: realizacja przyłączy zgodnie z warunkami zarządców sieci.

Teren planowanej inwestycji przylega bezpośrednio do pasa drogowego ul. płk. Tadeusza Falewicza, będącej drogą publiczną.

1.6 - Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- W sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem zlokalizowana jest podziemna infrastruktura techniczna pozwalająca na wykonanie niezbędnych przyłączy do planowanego budynku.

W pasie drogowym ul. płk. Tadeusza Falewicza (dz. geod. nr 2012/7 i 2031/70) zlokalizowany jest wodociąg woA150, sieć kanalizacji sanitarnej ks300, sieć kanalizacji deszczowej kdD400, sieć energetyczna niskiego napięcia.

Na terenie inwestycji, wzdłuż pasa drogowego ul. płk. Tadeusza Falewicza, zlokalizowana jest sieć ciepłownicza cn80.

Przyłącza do planowanego budynku zostaną zaprojektowane i zrealizowane zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządców sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania i elektroenergetycznej.

1.7 - Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

- a) Planowany budynek podłączony będzie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci ciepłej i sieci elektroenergetycznej.

Szacowane zapotrzebowanie na:

- wodę - 30m³/dzień.
- ciepło - $Q_{dśr}=220kW$
- maks. spływ wód opadowych = 45 l/s
- moc elektryczną budynku: 103 kW
- energię elektryczną w skali roku: 100 800 kWh/rok.

Szczegółowe wielkości zapotrzebowania określone zostaną na etapie projektu technicznego budynku.

Planowane zasady obsługi komunikacyjnej:

- Dostęp do drogi publicznej przewiduje się poprzez planowane zjazdy z ul. płk. Tadeusza Falewicza zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu.
- Wymagany minimalny wskaźnik miejsc parkingowych wyniesie 1,5 miejsca parkingowego / lokal mieszkalny.
- Wymagany minimalny wskaźnik miejsc parkingowych dla rowerów, niezbędny dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej wyniesie 0,2 miejsca / na lokal mieszkalny.

Zgodnie z punktem 1.3 minimalna liczba miejsc parkingowych dla 48 mieszkań wynosi 72. Minimalna liczba miejsc parkingowych dla 54 mieszkań wynosi 81. Miejsca parkingowe zlokalizowane będą w podziemnej hali garażowej i na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Do czasowego gromadzenia odpadów stałych przewiduje się budowę wiaty śmietnikowej zlokalizowanej w północnej części terenu inwestycji.

Przewiduje się, że mieszkańcy budynku generować będą odpady komunalne w ilość około 600kg / tydzień.

Na etapie realizacji inwestycji odpady budowlane będą usuwane na bieżąco z terenu inwestycji przez Inwestora w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami.

- b) W ramach koncepcji zaprojektowano lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z halą garażową na samochody osobowe w kondygnacji podziemnej.

Będzie to budynek z dachem płaskim, wolnostojący, podpiwniczony. W ramach zagospodarowania terenu przewiduje się budowę utwardzonych dojazdów pieszych i dojazdów wraz z parkingami na samochody osobowe mieszkańców.

W części południowo-wschodniej terenu inwestycji przewiduje się lokalizację zjazdu do podziemnej hali garażowej. W części północno-zachodniej terenu inwestycji przewiduje

się lokalizację zjazdu prowadzącego do parkingów, miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz dojazdu gospodarczego do budynku.

Ochrona budynku w zakresie wymaganej drogi pożarowej (budynek średniowysoki ZLIV) zorganizowana będzie z ul. płk. Tadeusza Falewicza. Droga pożarowa będzie przebiegać wzdłuż dłuższego boku budynku, na całej jego długości w odległości od ścian od 5 do 15m.

Planowany cykl realizacji inwestycji – inwestycja jednoetapowa.

Szczegóły planowanego zagospodarowania terenu przedstawiono w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (załącznik 1).

Planowana maksymalna ilość lokali mieszkalnych w budynku nie przekroczy 54. Maksymalna suma powierzchni użytkowych mieszkań nie przekroczy 3100m². Zgodnie z wyznacznikiem 28m² powierzchni użytkowej mieszkań przypadających na osobę zamieszkującą w budynku, planowana liczba mieszkańców inwestycji mieszkaniowej wynosi nie więcej jak 111 osób. Planowana liczba dzieci w wieku szkolnym wynosi 8 (stanowi to nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej). Spełnienie warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej określono na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta Grajewo.

c) Realizację budynku przewiduje się w technologii tradycyjnej mieszanej, murowanej z elementami żelbetowymi wylewanymi na budowie oraz z wykorzystaniem elementów prefabrykatów żelbetowych.

Przewidziano tradycyjne bezpośrednie posadowienie budynku na żelbetowych ławach i stopach fundamentowych.

Budynek w części nadziemnej zakwalifikowano jako ZLIV kategorii zagrożenia ludzi oraz o wysokości w grupie średniowysokiej. Budynek zlokalizowano równolegle do pasa drogowego ul. płk. Tadeusza Falewicza.

W otoczeniu budynków zaprojektowano utwardzone dojścia i dojazdy z miejscami parkingowymi na samochody osobowe mieszkańców. W sąsiedztwie budynku, na terenie planowanej inwestycji wyznaczono miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

Budynek posiada prostą bryłę, zaakcentowaną pionowymi wnękami balkonowymi w szczytach budynku i w elewacji od strony południowo zachodniej. W elewacji budynku od strony północno-wschodniej zaprojektowano duże przeszklenia klatek schodowych. Dostęp do klatek schodowych przewidziano od strony północno-wschodniej.

Budynek funkcjonalnie podzielony będzie na 3 główne strefy użytkowe:

- strefa mieszkalna – kondygnacje nadziemne budynku;
- strefa gospodarcza – komórki gospodarcze w kondygnacji podziemnej;
- strefa obsługi parkingowej – hala garażowa w kondygnacji podziemnej na samochody osobowe mieszkańców.

Planowany budynek formą architektoniczną będzie nawiązywał do istniejących w otoczeniu budynków, zlokalizowanych przy ul. płk. Tadeusza Falewicza.

Elewacje budynku wykonane będą tynkami cienkowarstwowymi w kolorystyce odcieni ecru, kremowych, kawowych i uzupełniającymi elementami w kolorze kontrastującej szarości.

Planowany budynek nie będzie źródłem emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń.

Planowana wysokość budynku wynosi do 6 kondygnacji nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej (wys. do 21m).

Szerokość budynku w części nadziemnej wyniesie do 16,0m.

Długość budynku w części nadziemnej wyniesie do 62,0m.

Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej wynosi 0,3802ha (łączna powierzchnia działek ewid. nr 2012/8, 2031/52, 2031/53, 2031/54, 2031/55, 2031/56, 2031/57, 2031/108, 2031/109, 2031/59, 2031/110)

Planowana inwestycja nie jest wymieniona §2 i §3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Uznaje się, że planowane działania inwestycyjne nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko i jego wykorzystanie.

W związku z powyższym zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

1.7a W planowanym zagospodarowaniu terenu inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się wydzielenia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach planowanej powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie ze standardami lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej określonymi w rozdziale 3 Ustawy, teren przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowano z zapewnieniem dostępu do istniejących urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji. Wymaganie to spełnia istniejący Park Wojsko Polskie położony przy ul. Wojska Polskiego, na terenie działki ewidencyjnej nr 1853/1. Powierzchnia parku wynosi 1,0156 ha.

1.8 - Nieruchomości na których będzie zlokalizowana inwestycja mieszkaniowa widnieją w księgach wieczystych nr:

- LM1G/00045417/8 - działki ewid. nr 2012/8, 2031/52, 2031/53, 2031/54;
- LM1G/00041531/5 - działki ewid. nr 2031/55, 2031/56, 2031/57, 2031/59, 2031/108, 2031/109, 2031/110.

1.9 - Zgodnie z planowaną inwestycją nie występują nieruchomości w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1

1.10 – W obszarze planowanej inwestycji mieszkaniowej nie występują nieruchomości o których mowa w art. 38 ust. 1.

1.11 - Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącego obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II” (uchwała nr XLV/326/14 RADY MIASTA GRAJEWO z dnia 24 stycznia 2014 r.):

Planowana inwestycja mieszkaniowa jest niezgodna z obecnym przeznaczeniem obszarów urbanistycznych określonych w planie symbolami 1.2MN i 2.2MN-U oraz z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczącymi tego obszaru określonymi w §18 planu:

(nie uwzględnia się ustaleń określonych w mpzp)

1 - przeznaczenie terenów:

Dla terenu oznaczonego symbolem 1.2 MN

- podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- uzupełniające: usługi z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;

Dla terenu oznaczonego symbolem 2.2 MN-U

- podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług
- uzupełniające: zieleni urządzonej, urządzenia infrastruktury technicznej

(planowana zmiana we wniosku)

1 - przeznaczenie terenu dla obszarów 1.2MN i 2.2MN-U łącznie:

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez funkcji usługowej – MW

(nie uwzględnia się ustaleń w mpzp)

2 - Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

Dla terenu oznaczonego symbolem 1.2 MN

- a) na działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego,
- b) budynki realizowane w formie wolnostojącej, sytuowane z zachowaniem odległości minimum 4 m od sąsiedniej działki budowlanej,
- c) dopuszcza się realizację zabudowy w formie bliźniaczej – na działkach o szerokości poniżej 18 m,
- d) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku,
- e) dopuszcza się realizację garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych,

Dla terenu oznaczonego symbolem 2.2 MN-U

- a) dopuszcza się realizację usług z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej
- b) realizacja usług w budynkach mieszkalnych (lokale usługowe wbudowane) z warunkiem ograniczenia powierzchni usług do 50% powierzchni użytkowej budynku,
- c) dopuszcza się realizację usług w formie części usługowych dobudowanych do budynków mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalno-usługowego,
- d) na działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,
- e) dopuszcza się realizację garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych (mieszkalno-usługowych),
- f) zakaz realizacji budynków gospodarczych i wolnostojących budynków garażowych
- g) budynki mieszkalne (mieszkalno-usługowe) sytuowane z zachowaniem odległości minimum 4 m od sąsiedniej działki budowlanej;

(planowana zmiana we wniosku)

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów 1.2MN i 2.2MN-U łącznie:

- a) W granicach terenu objętego wnioskiem dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z halą garażową w kondygnacji podziemnej budynku. Teren inwestycji, w tym powierzchnię dachu hali garażowej poza obrysem części nadziemnej budynku, należy zagospodarować w formie utwardzonych dojazdów pieszych, dojazdów, parkingów na samochody osobowe mieszkańców, terenów biologicznie czynnych lub innego przeznaczenia związanego z funkcją mieszkalną budynku.
- b) Dopuszcza się wykonanie poza obrysem budynku tarasów zielonych na gruncie, dostępnych z mieszkań zlokalizowanych na parterze budynku. Minimalna odległość obudowy tarasów od krawędzi jezdni ul. płk. Tadeusza Falewicza nie może być mniejsza niż 6m.

(nie uwzględnia się ustaleń w mpzp)

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

Dla terenu oznaczonego symbolem 1.2 MN

- a) powierzchnia zabudowy: do 30 % powierzchni działki budowlanej,
- b) intensywność zabudowy: do 0,7,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40 % powierzchni działki budowlanej, w tym realizacja zieleni ozdobnej od strony dróg i zieleni urządzonej na cele rekreacji przydomowej,

d) parametry i warunki realizacji budynków:

- wysokość budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - wysokość garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych: jedna kondygnacja nadziemna,
 - wysokość w kalenicy dachu: do 9 m,
 - poziom posadzki parteru: do wysokości 1,0 m ponad poziom terenu przed elewacją frontową,
 - szerokość elewacji frontowej: budynków wolnostojących w granicach 10 ÷ 18 m, w zabudowie bliźniaczej do 12 m,
 - dachy: wielospadowe o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 20 ÷ 25° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w barwach od ceglastej do ciemnobrązowej i grafitowych; nad jednokondygnacyjnymi dobudowanymi garażami dopuszcza się realizację tarasów,
- e) minimalne parametry działek budowlanych:

- pod zabudowę wolnostojącą: powierzchnia - 800 m², szerokość frontu - 20 m,
- pod zabudowę bliźniaczą: powierzchnia - 600 m², szerokość frontu - 16 m,

f) linie zabudowy:

- od drogi 04 KD-D – obowiązująca (na terenach 1.1 MN, 1.2 MN, 1.3 MN i 1.4 MN) i nieprzekraczalna (na terenie 1.5 MN) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
- od ciągu pieszo-jezdnego (2 KDX) i od ciągów pieszych (1 KX, 2 KX i 3 KX) – nieprzekraczalna w odległości 5 m od linii rozgraniczającej;

Dla terenu oznaczonego symbolem 2.2 MN-U

a) powierzchnia zabudowy: do 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) intensywność zabudowy: do 0,7,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej, w tym realizacja zieleni ozdobnej od strony dróg i zieleni urządzonej na cele rekreacji przydomowej,

d) parametry i warunki realizacji budynków:

- wysokość budynków mieszkalnych (mieszkalno-usługowych): dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- wysokość garaży dobudowanych: jedna kondygnacja nadziemna
- wysokość w kalenicy dachu: do 9 m,
- poziom posadzki parteru: do wysokości 1,0 m ponad poziom terenu przed elewacją frontową
- szerokość elewacji frontowej: w granicach 10 ÷ 18 m,
- dachy: wielospadowe o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 20 ÷ 25° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej (drogi 04 KD-D) kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w barwach od ceglastej do ciemnobrązowej i grafitowych; nad jednokondygnacyjnymi dobudowanymi garażami dopuszcza się realizację tarasów,

e) linie zabudowy:

- od drogi 02 KD-L – nieprzekraczalna w odległości 10 m i 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- od drogi 04 KD-D – obowiązująca w odległości 8 m od linii rozgraniczającej;

(planowana zmiana we wniosku)

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów dla obszarów 1.2MN i 2.2MN-U łącznie:

a) Wskaźnik powierzchni zabudowy liczony dla budynku mieszkalnego wraz halą garażową w kondygnacji podziemnej = do 60% powierzchni terenu objętego wnioskiem.

b) Wskaźniki intensywności zabudowy = do 1,8.

c) Udział powierzchni biologicznie czynnej = minimum 25% powierzchni terenu objętego wnioskiem.

d) Parametry i warunki realizacji budynków:

- wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych łącznie, jedna podziemna – do 21m;
- szerokość elewacji frontowej do 62m;
- geometria dachu - dach płaski

e) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od granicy pasa drogowego drogi 04 KD-D (ul. płk. Tadeusza Falewicza).

Jako nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynku.

Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:

- takich elementów budynku jak balkon, loggia, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem, markiza, wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak okap, gzyms, pilaster – wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m;
- tarasów zielonych na gruncie, dostępnych z mieszkań zlokalizowanych na parterze budynku;
- elementów wejść do budynku takich jak schody zewnętrzne, podest, pochylnia,
- stacji transformatorowych i innych budowli z zakresu infrastruktury technicznej,
- obiektów małej architektury i urządzeń reklamowych;

(nie uwzględnia się ustaleń w mpzp)

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

Dla terenu oznaczonego symbolem 1.2MN i 2.2MN-U łącznie

c) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 15 ust 8.

(planowana zmiana we wniosku)

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) zjazdu na teren inwestycji z drogi 04 KD-D (ul. płk. Tadeusza Falewicza);

b) Minimalny wskaźnik 1.5 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny, niezbędny dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej

c) Minimalny wskaźnik 0,2 miejsca parkingowego dla rowerów na lokal mieszkalny, niezbędny dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej

1.12 – Dla przedmiotowego terenu planowanej inwestycji nie istnieje plan ogólny gminy.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo.

Załącznik nr 5 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Miasta Grajewo Uchwała nr XXI/140/12 Rady Miasta Grajewo z dnia 25 kwietnia 2012 r.

W paragrafie 25 istnieje zapis:

Kierunki polityki przestrzennej w strefie miejskiej – II

Strefa miejska obejmuje bezpośrednie otoczenie centrum od strony południowo-wschodniej strefa IIA, obszar 1.2

„-Realizacja zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności na terenie zespołu 1.2”.

1.13 - Inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2024 poz. 195).

1. Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewniony:

a) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;

b) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 i 1688);

c) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

2. Zgodnie z ustawą oraz uchwałami nr VII/59/19 z dnia 24 kwietnia 2019 r. oraz nr XX/167/20 z dnia 27 maja 2020 r. Rady Miasta Grajewo w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych planowaną inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości (załącznik 3 – - Analiza odległości od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej do wymaganych ustawą obiektów):

a) - 70 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 2016 z późn. zm.) – (przystanek komunikacyjny przy ul. 9-go Pułku Strzelców Konnych);

b) – 1360 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (Szkoła Podstawowa nr 1 im. K. I. Gałczyńskiego w Grajewie ul. Szkolna 12);

c) Spełnienie warunku w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w Szkole Podstawowej nr 1 im. K. I. Gałczyńskiego w Grajewie ul. Szkolna 12 wskazano w zaświadczeniu Burmistrza Miasta Grajewo z dnia 16 kwietnia 2025r.

d). Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowano na terenie zapewniającym dostęp do istniejących, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

Wymaganie to spełnia istniejący Park Wojsko Polskie położony przy ul. Wojska Polskiego, na terenie działki ewidencyjnej nr 1853/1. Powierzchnia parku wynosi 1,0156 ha.

Zapewnienie dostępu do parku określono w odległości 655m od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej.

Wymagana powierzchnia terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu stanowi co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m².

Maksymalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi – 3100m²

Planowana liczba mieszkańców w budynku = 3100 m² : 28 m² ~ 110,71

(przyjęto 111 mieszkańców)

Wymagana minimalna powierzchnia urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu ze względu na planowaną liczbę mieszkańców wynosi - 111 x 4m² = 444m².

Teren istniejącego Parku Wojsko Polskie spełnia wymagania powierzchniowe określone w rozdziale 3 Ustawy.

e) Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 6 kondygnacji nadziemnych.

f) Zasady obsługi komunikacyjnej w zakresie miejsc parkingowych:

- minimalny wskaźnik 1.5 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny, niezbędny dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej;

- minimalny wskaźnik 0,2 miejsca parkingowego dla rowerów na lokal mieszkalny, niezbędny dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej.

Z poważaniem:

"DEVELOPER WASILEWSKI"
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
19-300 Elk, ul. Sikorskiego 19 B
NIP: 848-18-63-657 REGON: 362836235
KRS: 0000580987

Mieczysław Wasilewski
Prezes

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że zgodnie z planowaną inwestycją, polegającą na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Grajewie przy ul. płk. Tadeusza Falewicza, dz. ewid. nr 2012/8, 2031/52, 2031/53, 2031/54, 2031/55, 2031/56, 2031/57, 2031/59, 2031/108, 2031/109, 2031/110, nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r (Dz.U. 2021 poz. 1538), w tym:

- 1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2023 r. poz. 1796), w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich,
- 2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162, 1890 i 2029),
- 3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1786, 1720 i 2029),
- 4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2023 r. poz. 979 i 2029),
- 5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2023 r. poz. 924, 1489, 1688, 1859 i 2029),
- 6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 733 i 1688),
- 7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1812 oraz z 2023 r. poz. 1890 i 2029),
- 8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1484 oraz z 2023 r. poz. 595, 1688 i 1890),
- 9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680, 1688 i 2029),
- 10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2021 r. poz. 1644 oraz z 2023 r. poz. 1688),
- 11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz. U. poz. 990),
- 12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890),
- 13) ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1687, 1688 i 2029)