

Projekt

z dnia 17 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GRAJEWO**

z dnia 1 września 2025 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy płk. Tadeusza Falewicza na
działkach 2012/8, 2031/52, 2031/53, 2031/54, 2031/55, 2031/56, 2031/57, 2031/59, 2031/108, 2031/109,
2031/110**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz.1153) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 poz. 195, z 2025 poz. 527 i 1077) Rada Miasta Grajewo po zapoznaniu się z wnioskiem inwestora z dnia 30.07.2025 r. za pośrednictwem Burmistrza Miasta Grajewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową na samochody osobowe w kondygnacji podziemnej, towarzyszącą infrastrukturą techniczną, elementami małej architektury oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. płk. Tadeusza Falewicza biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta oraz potrzeby i możliwości rozwoju miasta wynikające z ustaleń obowiązującego na terenie miasta Grajewo Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr 75/XV/99 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 grudnia 1999 r., zmienionego uchwałami Rady Miasta Grajewo nr XXI/119/08 z dnia 11 kwietnia 2008 r. i nr XXI/40/12 z dnia 25 kwietnia 2012 r.

2. Inwestycja mieszkaniowa, o której mowa w ust. 1, zlokalizowana będzie na działkach o numerach geodezyjnych 2012/8, 2031/52, 2031/53, 2031/54 obręb ewidencyjny 0001 w jednostce ewidencyjnej 200401_1 Miasto Grajewo (Księga Wieczysta nr LM1G/00045417/8) i 2031/55, 2031/56, 2031/57, 2031/59, 2031/108, 2031/109, 2031/110, obręb ewidencyjny 0001 w jednostce ewidencyjnej 200401_1 Miasto Grajewo (Księga Wieczysta nr LM1G/00041531/5).

§ 2. 1. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Charakterystykę planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz zabudowy określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie w skali 1:500.

§ 3. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną - 48
- 2) maksymalną - 54

§ 4. Określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia - 2600 m²
- 2) maksymalna powierzchnia - 3100 m²

§ 5. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) teren objęty wnioskiem jest niezabudowany i niezagospodarowany,
- 2) w ramach inwestycji mieszkaniowej przewiduje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną bez funkcji usługowej, tj. budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową na samochody osobowe, budowę utwardzonych dojazdów, parkingów, dojść pieszych, elementów małej architektury oraz infrastruktury technicznej; przyłącza do planowanego budynku zostaną zrealizowane zgodnie z warunkami technicznymi, które zostaną wydane przez zarządców sieci,

- 3) zgodnie z ustaleniami obowiązującej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącego obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II uchwalonej Uchwałą nr XLV/326/14 Rady Miasta Grajewo z dnia 24 stycznia 2014 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 stycznia 2014 r., poz. 390 i zmienionej Uchwałą nr XIII/104/15 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 września 2015 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 21 października 2015 r., poz. 3327, obszar objęty inwestycją mieszkaniową, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.2 MN i 2.2 MN-U; zmiana polegać ma na przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i określeniu innych warunków zagospodarowania i zabudowy terenu,
- 4) planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo uchwalonego uchwałą nr 75/XV/99 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 grudnia 1999 r., zmienionego uchwałami Rady Miasta Grajewo nr XXI/119/08 z dnia 11 kwietnia 2008 r. i nr XXI/40/12 z dnia 25 kwietnia 2012 r.

§ 6. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu: w sąsiedztwie terenu inwestycji oraz w granicach terenu objętego wnioskiem zlokalizowana jest podziemna infrastruktura techniczna pozwalająca na wykonanie niezbędnych przyłączy do planowanego budynku. W pasie drogowym w ul. płk. Tadeusza Falewicza zlokalizowany jest wodociąg o średnicy 150 mm, sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 300 mm, sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 400 mm, sieć energetyczna niskiego napięcia. Na terenie inwestycji, wzdłuż pasa drogowego ul. płk. Tadeusza Falewicza, zlokalizowana jest sieć ciepłownicza. Przyłącza do planowanego budynku zostaną zrealizowane zgodnie z warunkami technicznymi, które zostaną wydane przez zarządców sieci.

§ 7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez funkcji usługowej, obejmujący budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową na samochody osobowe, budowę utwardzonych dojazdów pieszych, dojazdów wraz z parkingami na samochody osobowe, w tym przewidzianych dla osób z niepełnosprawnością, elementów małej architektury oraz infrastruktury technicznej, lokalizację zjazdu do podziemnej hali garażowej w części południowo - wschodniej terenu inwestycji, lokalizację drugiego zjazdu do parkingów i podjazdu do budynku w części północno - zachodniej terenu inwestycji,
- 2) dostęp do drogi publicznej - od ul. płk. Tadeusza Falewicza,
- 3) podstawowe parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia terenu objętego inwestycją mieszkaniową - 0,3802 ha,
 - b) powierzchnia zabudowy - do 60% pow. terenu objętego inwestycją mieszkaniową,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% pow. terenu objętego inwestycją mieszkaniową,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy - do 1,8,
 - e) planowana ilość miejsc parkingowych liczonych w podziemnej hali garażowej oraz na terenie objętym inwestycją mieszkaniową - 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny,
 - f) planowana ilość miejsc parkingowych dla rowerów - 0,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny;
- 4) podstawowe parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
 - a) łączna powierzchnia użytkowa mieszkań - do 3100 m²,
 - b) ilość kondygnacji - do 6 kondygnacji nadziemnych włącznie i 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) szerokość budynku w części nadziemnej - do 16,0 m,
 - d) długość budynku w części nadziemnej - do 62,0 m;
- 5) przewidywane zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury:
 - a) na wodę - 30 m³/dzień
 - b) na ciepło - Q_{dśr} = 220 kW
 - c) na maksymalny spływ wód opadowych - 45 l/s

d) na moc elektryczną budynku - 103 kW

e) na energię elektryczną w skali roku - 100 800 kWh/rok

f) sposób odprowadzania ścieków zgodnie z §6 niniejszej uchwały,

g) odpady związane z użytkowaniem budynku czasowo będą składowane, z zachowaniem segregacji, w wybudowanej wiacie śmietnikowej zlokalizowanej w północnej części terenu inwestycji i sukcesywnie wywożone do zakładu utylizacji przez wyspecjalizowaną firmę, zgodnie z zawartymi umowami.

§ 8. 1. Inwestycja, o której mowa w §1 ust. 1, nie należy do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839, z 2022 poz.1071, z 2023 poz. 1724).

2. Zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa, w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 poz. 1112 z późn.zm.), dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

§ 9. Inwestycja mieszkaniowa odpowiada lokalnym standardom urbanistycznym uchwalonym Uchwałą nr VII/59/19 Rady Miasta Grajewo z dnia 24 kwietnia 2019 r., w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Grajewo (Dz.Urz. Woj. Podlaskiego z 2019 r., poz. 2470 i z 2020 poz. 2569).

§ 10. W uchwale nie określa się:

- 1) zakresu inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową, gdyż inwestycja mieszkaniowa nie przewiduje wprowadzenia tego typu przeznaczenia,
- 2) wskazania nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r., o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 poz. 195, z 2025 poz. 527 i 1077), gdyż sytuacja taka nie występuje,
- 3) wskazania nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r., o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 poz. 195, z 2025 poz. 527 i 1077), gdyż nie zachodzi taka potrzeba ze względu na lokalizację inwestycji i jej zakres,
- 4) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska i ochrony zabytków.

§ 11. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

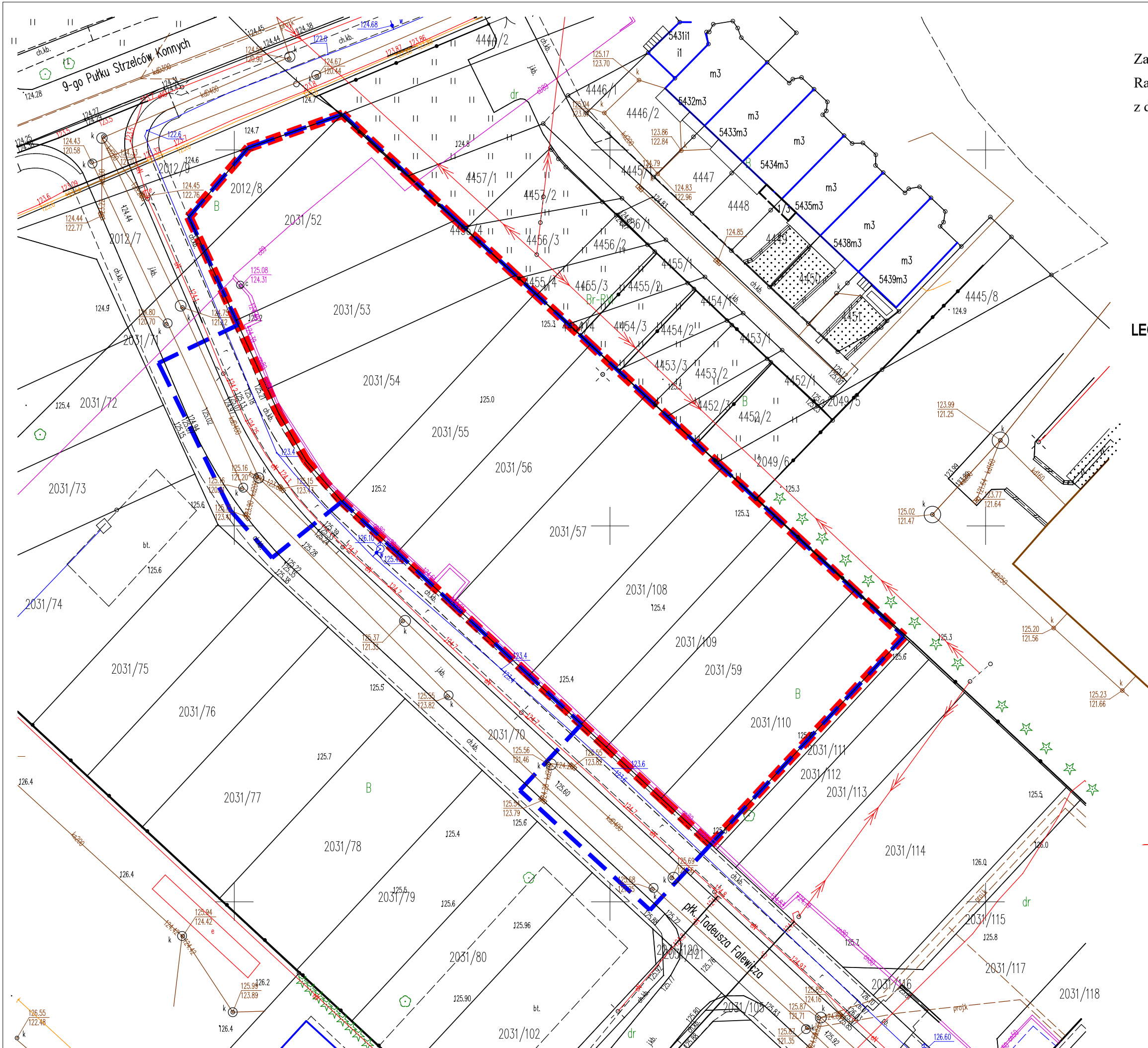
§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grajewo.

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

§ 14. Uchwała wchodzi w życie z dniem publikacji.

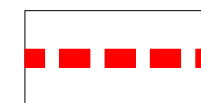
Przewodnicząca Rady Miasta

Monika Stefańska

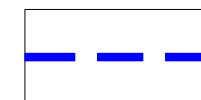


Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miasta Grajewo
z dnia 1 września 2025 r.

LEGENDA:



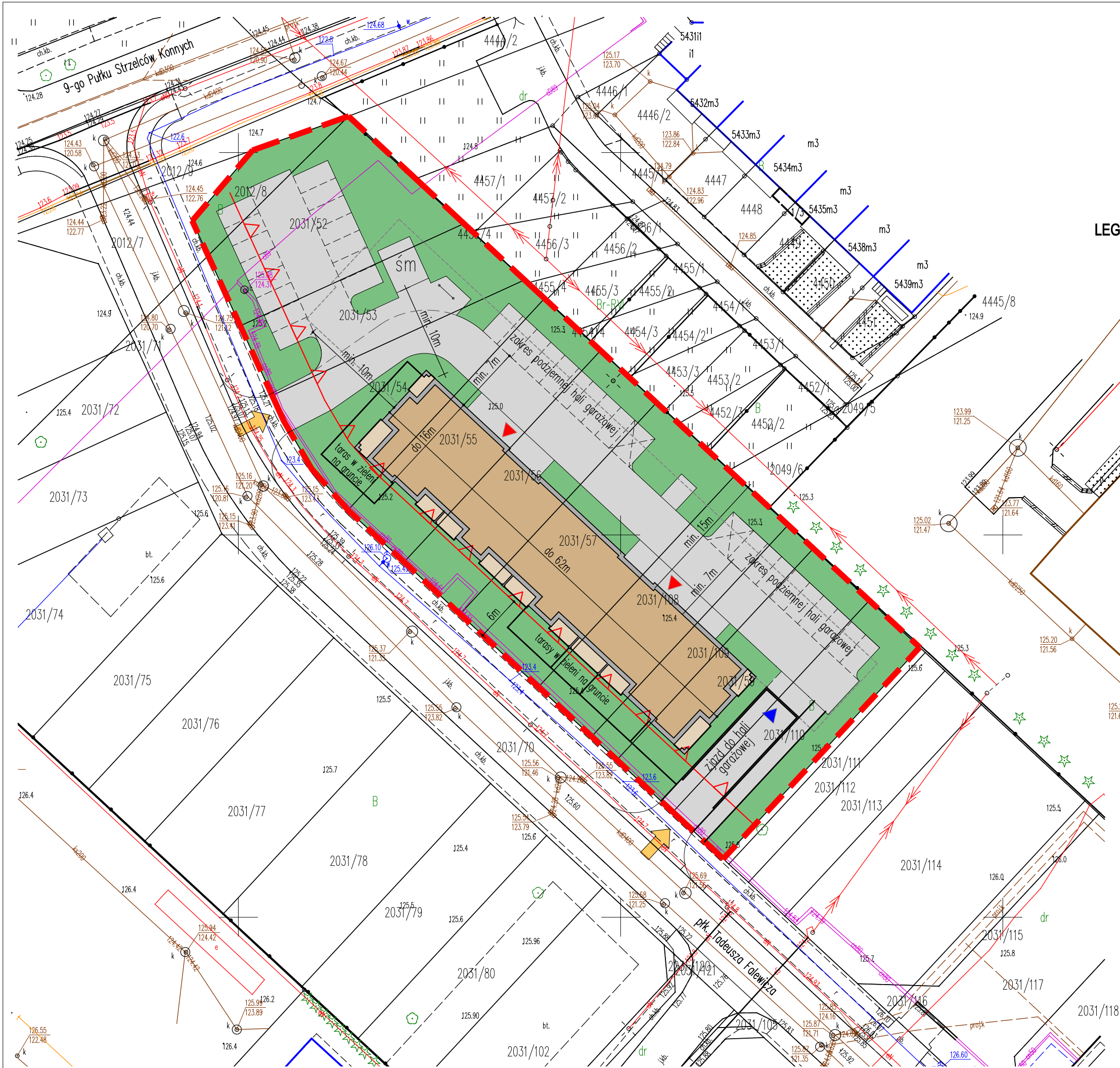
- granice terenu objętego wnioskiem



- obszar oddziaływania inwestycji
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
oraz część dz. ewid. nr 2031/70

kopia mapy zasadniczej na podstawie licencji
nr WG.6642.269.2025_2004_CL2
wydanej przez Starostę Grajewskiego

pracownia projektowa PROJEKT PLUS®		mgr inż. arch. Dariusz Jackowski 19-301 Elk ul. Kolejowa 14/1 tel. 601 222 524 e-mail: projekt.plus@op.pl	
rysunek: OKREŚLENIE GRANIC TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM ORAZ OBSZARU ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI			
nazwa obiektu: KONCEPCJA URBANISTYCZNO- -ARCHITEKTONICZNA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ		adres: Grajewo, ul. Falewiczka 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	skala: 1:500
inwestor: DEVELOPER WASILEWSKI Sp. z o.o. Sp.k. ul. Sikorskiego 19B 19-300 Elk			stadium: konc.
zespół projektowy:		nr uprawnień:	podpis:
architektura: mgr inż. arch. Dariusz Jackowski		4/WM OKK/2007	



Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miasta Grajewo
z dnia 1 września 2025 r.

LEGENDA:

- granice terenu objętego wnioskiem
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- planowana lokalizacja budynku wielorodzinnego mieszkalnego
- planowane utwardzone dojścia i dojazdy wraz z miejscami parkingowymi
- planowane miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych
- planowane tereny zieleni biologicznie czynnej
- planowane zjazdy na teren inwestycji mieszkaniowej z ul. płk. Tadeusza Falewicza
- wejścia do budynku
- wjazd do podziemnej hali garażowej

kopia mapy zasadniczej na podstawie licencji
nr WG.6642.269.2025_2004_CL2
wydanej przez Starostę Grajewskiego

pracownia projektowa PROJEKT PLUS®		mgr inż. arch. Dariusz Jackowski 19-301 Elk: ul. Kolejowa 14/1 tel. 601 222 524 e-mail: projekt.plus@op.pl	
rysunek: KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU			
nazwa obiektu: KONCEPCJA URBANISTYCZNO- -ARCHITEKTONICZNA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ		adres: Grajewo, ul. Falewicza dz. ewid. nr 1012/8, 2031/52, 2031/53 2031/54, 2031/55, 2031/56, 2031/57 2031/59, 2031/108, 2031/109, 2031/110	skala: 1:500
inwestor: DEVELOPER WASILEWSKI Sp. z o.o. Sp.k. ul. Sikorskiego 19B 19-300 Elk		stadium: konc.	
zespół projektowy: architektura: mgr inż. arch. Dariusz Jackowski		nr uprawnień: 4/MM OKK/2007	podpis: