

UZASADNIENIE

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

Dnia 30 lipca 2025 r. do Rady Miasta Grajewo za pośrednictwem Burmistrza Miasta Grajewo wpłynął wniosek Pana Mieczysława Wasilewskiego reprezentującego firmę „DEVELOPER WASILEWSKI” Sp. z o. o. Sp. k., ul. Sikorskiego 19B, 19-300 Ełk dotyczący ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla terenu położonego w Grajewie 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 polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z halą garażową na samochody osobowe w kondygnacji podziemnej, towarzyszącą infrastrukturą techniczną, elementów małej architektury oraz zagospodarowaniem terenu, na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

W dniu 1 sierpnia 2025 r. Burmistrz Miasta Grajewo zamieścił wniosek wraz z dołączonymi dokumentami w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Grajewo, określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku. Uwagi można było składać w formie papierowej lub elektronicznej, za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w terminie 21 dni od daty publikacji, tj. do 22 sierpnia 2025 r. Informacja o zamieszczeniu wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Biuletynie Informacji Publicznej oraz o możliwości składania uwag została opublikowana również na dwóch tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Grajewo oraz na stronach internetowych Urzędu.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag. W toku postępowania zapewniono organom i instytucjom, zgodnie z art. 7 ust. 12 cytowanej ustawy możliwość przedstawienia opinii dotyczących przedmiotowego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycją towarzyszącą, z informacją, że zgodnie z ustawą nieprzedstawienie opinii w wyznaczonym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń. Wpłynęło 8 opinii:

- 1) Starostwo Powiatowe w Grajewie (zn. spr. WR.644.8.2025) – opinia pozytywna,
- 2) Podlaskie Biuro Planowania Przestrzennego w Białymstoku (zn. spr. PPL.42.2.2025) – brak opinii ze względu na brak audytu krajobrazowego województwa,
- 3) Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Białymstoku (zn. spr. WWiZ.SL.0731.1.2025) - opinia pozytywna,
- 4) Okręgowy Urząd Górniczy w Lublinie (zn. Spr. LUB.5120.44.2025.AB) – opinia pozytywna,
- 5) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (zn. spr. BA.ZPU.523.1.2025.LC) – opinia pozytywna,

- 6) PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok – opinia pozytywna,
- 7) Podlaski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Białymstoku (zn. Spr. NZ.9027.11.2025) – opinia pozytywna,
- 8) Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Grajewie – opinia pozytywna;

Pozostałe organy w wyznaczonym terminie nie przedstawiły opinii co oznacza brak zastrzeżeń do przedstawionego wniosku. Uzgodnienia i opinie, o których mowa, w ustawowym terminie, zostały przekazane Wnioskodawcy.

Teren objęty inwestycją mieszkaniową objęty jest Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącego obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II uchwalonego 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 zgodnie z którym przeznaczony jest w większości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań 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., na którym planowana jest inwestycja mieszkaniowa stanowi teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem MU. Zgodnie z § 25, podstawowe kierunki polityki przestrzennej w strefie miejskiej obejmują: bezpośrednie otoczenie centrum od strony południowo-wschodniej (strefa IIA, obszar 1.2) oraz realizację zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności na terenie zespołu 1.2.

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

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

- 1) opinie dotyczące wniosku,
- 2) wynik dokonanych uzgodnień,
- 3) opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącego obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II uchwalonego 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,
- 4) prognozę oddziaływania na środowisko sporządzoną na potrzeby Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącego obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II uchwalonego 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.

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

BURMISTRZ MIASTA

Maciej Paweł Bednarko

