

Projekt

z dnia 15 maja 2026 r.

Zatwierdzony przezBURMISTRZ MIASTA


Maciej Paweł Bednarko

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GRAJEWO

z dnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy płk. Tadeusza Falewicza w Grajewie na działkach ewid. nr 2012/5, 2012/6, 2031/71, 2031/72, 2031/73, 2031/74, 2031/75, 2031/76, 2031/77, 2031/78, 2031/79, 2031/80, 2031/102

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, poz.1436, z 2026 r. poz. 252) 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 2025 poz. 1754) Rada Miasta Grajewo po zapoznaniu się z wnioskiem inwestora z dnia 31.03.2026 r. wniesionym za pośrednictwem Burmistrza Miasta Grajewo uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową na samochody osobowe mieszkańców, 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 2012/5, 2012/6, 2031/71, 2031/72, 2031/73, 2031/74, 2031/75, 2031/76, 2031/77, 2031/78, 2031/79, 2031/80, 2031/102 obręb ewidencyjny 0001 w jednostce ewidencyjnej 200401_1 Miasto Grajewo (Księga Wieczysta nr LM1G/00045417/8).

§ 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) minimalna - 54
- 2) maksymalna - 60

§ 4. Określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia - 2600 m²
- 2) maksymalna powierzchnia - 3190 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 handlowej lub 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 obowiązującego 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., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 stycznia 2014 r., poz. 390 i zmienioną Uchwałą nr XIII/104/15 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 września 2015 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 21 października 2015 r., poz. 3327, obszar objęty inwestycją mieszkaniową, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1 MN i 2.1 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 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 - 0,4858 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 3190 m²,
 - b) ilość kondygnacji - do 6 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) szerokość budynku w części nadziemnej - do 15,0 m,
 - d) długość budynku w części nadziemnej - do 65,0 m;
- 5) przewidywane zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury:
 - a) na wodę - 33 m³/dzień
 - b) na ciepło - Q_{dśr} = 240 kW
 - c) na maksymalny spływ wód opadowych - 50 l/s

d) na moc elektryczną budynku - 110 kW

e) na energię elektryczną w skali roku - 107 500 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 (t. j. Dz. U. z 2025 poz. 1754), gdyż sytuacja taka nie występuje,
- 3) wskazania nieruchomości, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r., o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz. U. z 2025 poz. 1754), 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.

Sporządziła:

NACZELNIK WYDZIAŁU
Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

mgr inż. Marta Borkowska

*Pod względem formalno-prawnym
map nie wnoszę*

RADCA PRAWNY

Barbara Dąbrowska



Załącznik nr 1 do uchwały nr
 Rady Miasta Grajewa
 z dnia 2026 r.



LEGENDA:



- granice terenu objętego wnioskiem



- obszar oddziaływania inwestycji

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. 801 222 534 e-mail: projekt.plus@op.pl	
rysunek: OKREŚLENIE GRANIC TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM ORAZ OBSZARU ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI			
nazwa obiektu: KONCEPCJA URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ		adres: Grajewo, ul. Falewicza dz. ewid. nr: 2012/5, 2012/6, 2031/71, 2031/72, 2031/73, 2031/74, 2031/75, 2031/76, 2031/77, 2031/78, 2031/79, 2031/80, 2031/102	
inwestor: DEVELOPER WASILEWSKI Sp. z o.o. Sp.k. ul. Sikorskiego 19B 19-300 Elk		skala: 1:500 stadium: konc.	
zespół projektowy: mgr inż. arch. Dariusz Jackowski		nr uprawnień: 4WM OK072007	
architektura:		podpis:	



Załącznik nr 2 do uchwały nr
 Rady Miasta Grajewo
 z dnia 2026 r.



LEGENDA:

-  - granice terenu objętego wnioskiem
-  - nieprzekraczalna linia zabudowy
-  - planowana lokalizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego
-  - planowane utwardzone dojeżdża i dojazdy wraz z miejscami parkingowymi
-  - planowane miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych
-  - planowane tereny zieleni biologicznie czynnej
-  - planowane zjazdy na teren inwestycji mieszkaniowej
-  - 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-ARCHYTEKTONICZNA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ		adres: Grajewo, ul. Falewicza dz. ewid. nr: 2012/5, 2012/6, 2031/71, 2031/72, 2031/73, 2031/74, 2031/75, 2031/76, 2031/77, 2031/78, 2031/79, 2031/80, 2031/102	
inwestor: DEVELOPER WASILEWSKI Sp. z o.o. Sp.k. ul. Sikorskiego 19B 19-300 Elk		skala: 1:500 stadium: konc.	
zespół projektowy: mgr inż. arch. Dariusz Jackowski		nr uprawnień: 4/WM OKK/2007	
architektura:		podpis:	

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy płk. Tadeusza Falewicza w Grajewie na działkach 2012/5, 2012/6, 2031/71, 2031/72, 2031/73, 2031/74, 2031/75, 2031/76, 2031/77, 2031/78, 2031/79, 2031/80, 2031/102

Dnia 31 marca 2026 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 2012/5, 2012/6, 2031/71, 2031/72, 2031/73, 2031/74, 2031/75, 2031/76, 2031/77, 2031/78, 2031/79, 2031/80, 2031/102 polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową na samochody osobowe mieszkańców, towarzyszącą infrastrukturą techniczną, elementami 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 2 kwietnia 2026 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 23 kwietnia 2026 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.644.4.2026) – opinia pozytywna,
- 2) Starosta Grajewski (zn. spr. WI.0722.5.2026) – opinia pozytywna,
- 3) Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Białymstoku (zn. spr. WZ.5268.3.2026.AK) – opinia pozytywna,
- 4) Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Białymstoku (zn. spr. WWiZ.SL.0731.65.2026) - opinia pozytywna,
- 5) Okręgowy Urząd Górniczy w Lublinie (zn. spr. LUB.5120.13.2026.AB) – opinia pozytywna,

- 6) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (zn. spr. BA.ZPU.522.16.2026.JK) – opinia pozytywna,
- 7) Podlaski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Białymstoku (zn. spr. NZ.9027.7.2026) – opinia pozytywna,
- 8) Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Grajewie (z dnia 09.04.2026 r.) – 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 dotyczącym obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II uchwalonym Uchwałą nr XLV/326/14 Rady Miasta Grajewo z dnia 24 stycznia 2014 r., opublikowaną 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., opublikowaną 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 utworzeniu 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 uchwalonym uchwałą nr 75/XV/99 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 grudnia 1999 r., zmienioną 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., teren 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 oraz jest zgodna z zapisami uchwały nr VII/59/19 Rady Miasta Grajewo z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Grajewo.

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., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 stycznia 2014 r., poz. 390 i zmienioną Uchwałą nr XIII/104/15 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 września 2015 r., opublikowaną 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 uchwalona Uchwałą nr XLV/326/14 Rady Miasta Grajewo z dnia 24 stycznia 2014 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 stycznia 2014 r., poz. 390 i zmienioną Uchwałą nr XIII/104/15 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 września 2015 r., opublikowaną 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

Małgorzata Paweł Bednarko

