

**UCHWAŁA NR LXII/815/2023
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 25 października 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulicy Grunwaldzkiej i Stefana Batorego w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 oraz art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 oraz z 2023 r. poz. 553, 803 i 1688) – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ulicy Grunwaldzkiej i Stefana Batorego w Suwałkach tj.:

- 1) inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z podziemnym zespołem garażowym, nawierzchniami utwardzonymi ze stanowiskami postojowymi naziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej przy ulicy Stefana Batorego w Suwałkach;
- 2) inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie:
 - a) odcinka ulicy Stefana Batorego wraz z chodnikami i niezbędną infrastrukturą techniczną, zjazdem dwukierunkowym oraz przebudową i rozbudową istniejącej zatoki parkingowej;
 - b) odcinka sieci wodociągowej z hydrantem oraz przyłączy wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej w ciągu ulicy Grunwaldzkiej.

2. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na działkach o numerach geodezyjnych: 30261/3, 30261/4, 30261/7, 30269/13 przy ul. Stefana Batorego i Grunwaldzkiej w Suwałkach.

3. Inwestycja towarzysząca zlokalizowana będzie na działkach o numerach geodezyjnych: 30269/13, 30260/11, 30261/6, 30269/14, 30269/2, 30269/3, 30259/26, 30259/7, 30259/8, 30259/24, 30258/35, 30281/1, 30255, 30257/24, 30256/1, 30280/2 w pasie drogowym ulicy Stefana Batorego, oraz na działkach o numerach geodezyjnych: 30230/1, 30231/6, 30261/1w pasie drogowym ulicy Grunwaldzkiej.

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

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie w skali 1:500.

3. Charakterystykę, w formie graficznej, planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz zabudowy określa załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Dla inwestycji mieszkaniowej wymienionej w § 1 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały:

1. Określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 4 500 m²;
- 2) maksymalną – 4 800 m².

2. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 80;
- 2) maksymalną – 85.

3. W zakresie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu stwierdza się, że:

- 1) teren inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej na działkach nr 30261/3, 30261/4, 30261/7, 30269/13 jest niezabudowany oraz nieurządzony;
- 2) w granicach terenu objętego wnioskiem brak jest istniejących elementów uzbrojenia terenu;
- 3) zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakalarzewską i St. Staszica w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 94 z dnia 4 kwietnia 2006 r., poz. 924, obszar objęty inwestycją mieszkaniową, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami oznaczoną na rysunku planu symbolem 25MN/U oraz pas drogi wewnętrznej klasy "D" – dojazdowa, bez nazwy o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m oznaczony na rysunku planu symbolem 9KDW; zmiana ustaleń planu polegać ma na przeznaczeniu powyższego obszaru pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i określenie innych warunków zagospodarowania i zabudowy tego terenu;
- 4) planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.

4. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) na terenie przyległym do planowanej inwestycji mieszkaniowej, w pasach drogowych ulic Grunwaldzkiej oraz Stefana Batorego, znajdują się wszystkie niezbędne sieci uzbrojenia terenu;
- 2) po zrealizowaniu inwestycji mieszkaniowej teren będzie uzbrojony we wszystkie niezbędne media. Powiązanie z zewnętrznym uzbrojeniem nastąpi poprzez:
 - a) projektowany odcinek sieci wodociągowej w ulicy Grunwaldzkiej oraz projektowane przyłącze do studni wodomierzowej;
 - b) projektowaną zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej przyłączoną do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Grunwaldzkiej;
 - c) przyłącze ciepłe z miejskiej sieci ciepłej do węzła ciepłego w projektowanym budynku;
 - d) złącze sieci elektroenergetycznej zlokalizowane przy granicy działki budowlanej;
 - e) projektowany zbiornik retencyjny do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Grunwaldzkiej, wody opadowe i roztopowe z dachów budynków zostaną zagospodarowane na terenie własnym.

5. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) funkcja mieszkaniowa wielorodzinną obejmująca budowę zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnym zespołem garażowym, przyłączenie zabudowy do istniejącej miejskiej infrastruktury technicznej, budowa nawierzchni utwardzonych ze stanowiskami postojowymi, budowa nowego zjazdu z drogi publicznej - ul. Stefana Batorego oraz wykonanie nasadzeń zieleni w postaci nawierzchni trawnikowych i krzewów, placu zabaw i kortu tenisowego;
- 2) podstawowe parametry zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu;
 - c) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;
- 3) podstawowe parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 2 610 m²;

- b) łączna powierzchnia użytkowa mieszkań od 4 500 m² do 4 800 m²;
 - c) łączna kubatura od 30 000 m³ do 32 000 m³;
 - d) ilość kondygnacji nadziemnych - 3;
 - e) wysokość zabudowy do 12,0 m.
- 4) przewidywane potrzeby w zakresie infrastruktury:
- a) zapotrzebowanie na wodę z miejskiej sieci wodociągowej - 21,3 m³ /d;
 - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - 20,2 m³ /d;
 - c) zapotrzebowanie na ciepło z miejskiej sieci ciepłej - 265 kW;
 - d) zapotrzebowanie na energię elektryczną - przewidywana moc przyłączeniowa z sieci elektroenergetycznej - 160 kW;
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - z nawierzchni szczelnych do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Grunwaldzkiej z założeniem buforowania nadmiaru wód opadowych i roztopowych w zbiorniku szczelnym,
 - wody opadowe i roztopowe pochodzące z połaci dachowych zostaną zagospodarowane na terenie własnym;
 - f) odpady związane z użytkowaniem budynku będą składowane czasowo, z zachowaniem segregacji, w zamkniętych pojemnikach zlokalizowanych w osłonie śmietnikowej i sukcesywnie wywożone do zakładu utylizacji przez wyspecjalizowaną firmę.

6. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane na działkach ewidencyjnych:

- 1) nr 30261/3, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00081359/5;
- 2) nr 30261/4, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00081359/5;
- 3) nr 30261/7, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00081359/5;
- 4) nr 30269/13, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00081359/5.

7. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywoływać 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.

8. Nie wskazuje się 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.

§ 4. 1. Charakterystyka oraz zakres zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu inwestycji towarzyszącej wymienionej w § 1 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały:

- 1) teren przeznaczony pod budowę nowego odcinka ulicy Stefana Batorego nie jest zabudowany i jest użytkowany rolniczo. Teren przeznaczony pod przebudowę i rozbudowę istniejącej zatoki parkingowej stanowi zrealizowany już odcinek ulicy Stefana Batorego. W obrębie pasa drogowego ulicy oraz na terenach przyległych znajdują się sieci: energetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepła, telekomunikacyjna;
- 2) w obrębie pasa drogowego ulicy Stefana Batorego, na działce o numerze geodezyjnym 30260/11 wykonany zostanie chodnik na styku z istniejącą zatoką parkingową oraz nastąpi przebudowa i rozbudowa istniejącej zatoki parkingowej celem wykonania zjazdu na teren

przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej. W wyniku przebudowy i rozbudowy w miejsce obecnych 22 miejsc parkingowych powstaną 24 miejsca.

- 3) w obrębie pasa drogowego ulicy Stefana Batorego, na działkach nr geod.: 30269/13, 30260/11, 30261/6, 30269/14, 30269/2, 30269/3, 30259/26, 30259/7, 30259/8, 30259/24, 30258/35, 30281/1, 30255, 30257/24, 30256/1, 30280/2 wykonany zostanie nowy odcinek ulicy Stefana Batorego o dł. ok. 244 mb, który połączy zrealizowany już odcinek ulicy od strony ulicy Grunwaldzkiej z ulicą Gen. W. Sikorskiego. Zadanie to obejmuje wykonanie: jezdni szer. 6,0 m, chodników szer. 2,0 m, zjazdów indywidualnych do wydzielonych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zatoki parkingowej dla samochodów osobowych na 12 stanowisk, kanalizacji deszczowej, kanału technologicznego, oświetlenia ulicznego z rozbiórką kolidujących sieci oświetleniowych, przebudowę kolidujących sieci elektrycznych;
- 4) w obrębie pasa drogowego ulicy Grunwaldzkiej na działkach nr geod.: 30230/1, 30231/6, 30261/1 budowa odcinka sieci wodociągowej z hydrantem.

2. Obiekty objęte inwestycją towarzyszącą będą zlokalizowane na działkach ewidencyjnych:

- 1) nr 30269/13, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00081359/5;
- 2) nr 30260/11, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00041393/3;
- 3) nr 30261/6, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00041393/3;
- 4) nr 30269/14, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00080659/1;
- 5) nr 30269/2, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00041393/3;
- 6) nr 30269/3, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00041393/3;
- 7) nr 30259/26, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00041393/3;
- 8) nr 30259/7, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00041393/3;
- 9) nr 30259/8, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00041393/3;
- 10) nr 30259/24, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00041393/3;
- 11) nr 30258/35, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00041393/3;
- 12) nr 30281/1, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00030590/4;
- 13) nr 30255, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00030590/4;
- 14) nr 30257/24, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00041393/3;
- 15) nr 30256/1, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00069262/8;
- 16) nr 30280/2, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00030590/4;

- 17) nr 30230/1, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00021253/4;
- 18) nr 30231/6, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00021253/4;
- 19) nr 30261/1, obręb ewidencyjny nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00029966/1.

3. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji towarzyszącej ma wywoływać 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.

4. 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 wymienione są w § 4 ust. 2, pkt 2, 3, 7-15, i 17-19.

§ 5. 1. Inwestycje, o których mowa w § 1, nie należą 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 ze zm.).

2. Zgodnie 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.), dla inwestycji, o których mowa w § 1 nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

§ 6. W uchwale nie określa się:

- 1) zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową, gdyż inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca nie przewiduje wprowadzania tego typu przeznaczenia;
- 2) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków, gdyż w obrębie inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska i zabytków.

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

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

Kopia mapy zasadniczej		Skala mapy 1:500
Godło arkusza mapy	8.215.12.11.1.4 i inne	
Jednostka ewid.	M. Suwałki	
Obrys ewid.	0003 Obrys nr 3	
Numer działki	30222/11, 30226/1 i inne	
Ulica, nr		
Układ współrz. płaskich	2000024	
Układ wysokości	Amsterdam	
Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału parafowanego zasobu geodezyjnego i kartograficznego		
Numer sprawy	GR.6642.2.350.2023	
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej	
Data wykonania kopii materiału zasobu	2023-08-21	
Sporządził(a)	Paulina Grajewska	

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: **PREZYDENT MIASTA SUWAŁEK**

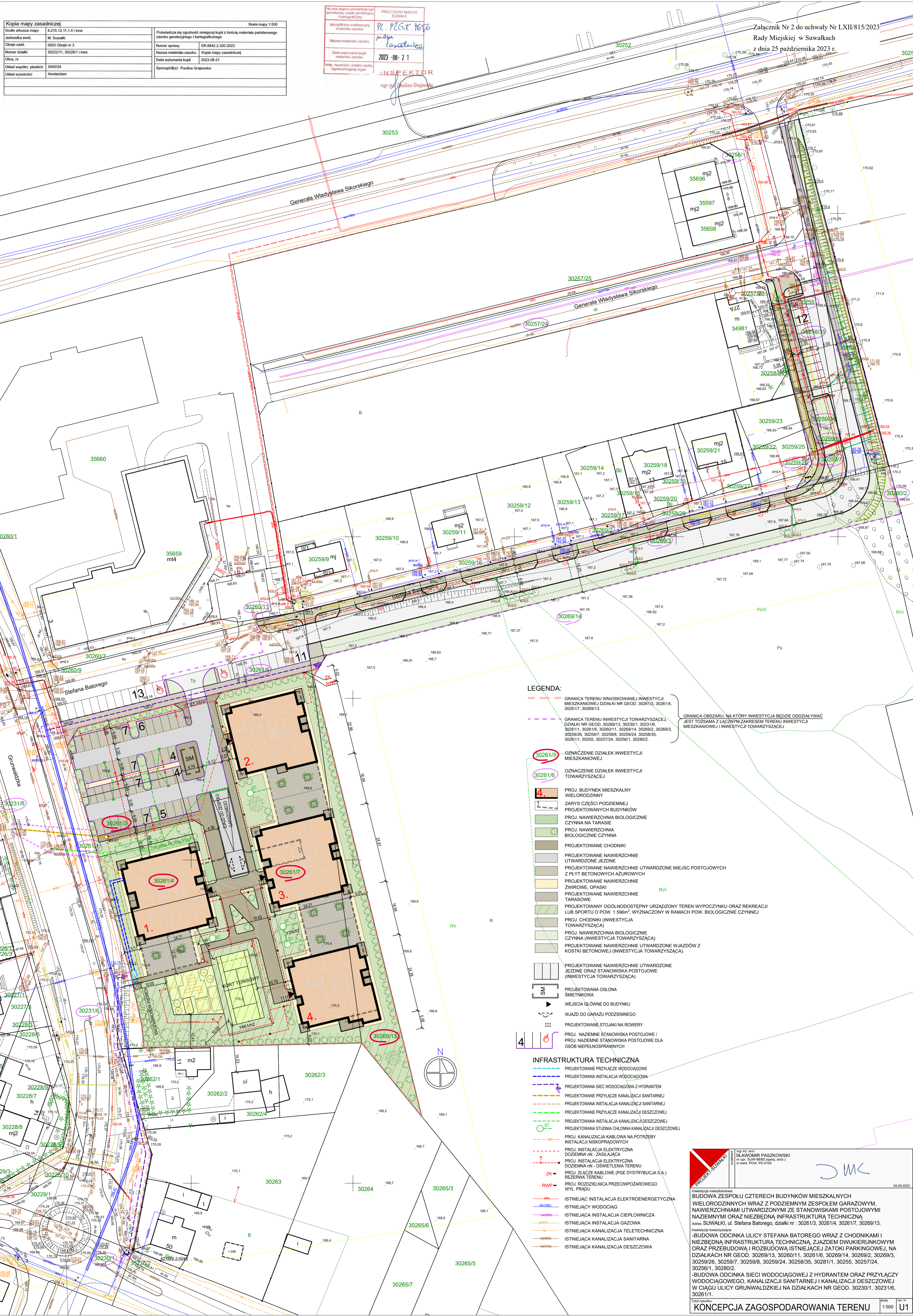
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: **PL. PZG.R. 7676**

Nazwa materiału zasobu: **mapa zasadnicza**

Data wykonania kopii materiału zasobu: **2023-08-21**

Inny, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: **INSPEKTOR mgr inż. Paulina Grajewska**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/815/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 października 2023 r.



LEGENDA:

- GRANICA TERENU WNIOSKOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ DZIAŁKI NR GEOD. 30261/3, 30261/4, 30261/7, 30269/13
- GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ DZIAŁKI NR GEOD. 30260/11, 30269/13, 30269/14, 30269/15, 30269/16, 30269/17, 30269/18, 30269/19, 30269/20, 30269/21, 30269/22, 30269/23, 30269/24, 30269/25, 30269/26, 30269/27, 30269/28, 30269/29, 30269/30, 30269/31, 30269/32, 30269/33, 30269/34, 30269/35, 30269/36, 30269/37, 30269/38, 30269/39, 30269/40, 30269/41, 30269/42, 30269/43, 30269/44, 30269/45, 30269/46, 30269/47, 30269/48, 30269/49, 30269/50, 30269/51, 30269/52, 30269/53, 30269/54, 30269/55, 30269/56, 30269/57, 30269/58, 30269/59, 30269/60, 30269/61, 30269/62, 30269/63, 30269/64, 30269/65, 30269/66, 30269/67, 30269/68, 30269/69, 30269/70, 30269/71, 30269/72, 30269/73, 30269/74, 30269/75, 30269/76, 30269/77, 30269/78, 30269/79, 30269/80, 30269/81, 30269/82, 30269/83, 30269/84, 30269/85, 30269/86, 30269/87, 30269/88, 30269/89, 30269/90, 30269/91, 30269/92, 30269/93, 30269/94, 30269/95, 30269/96, 30269/97, 30269/98, 30269/99, 30269/100
- OZNACZENIE DZIAŁEK INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- OZNACZENIE DZIAŁEK INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
- 4 PROJ. BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
- Z ZARYS CZĘŚCI PODZIEMNEJ PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW
- PROJ. NAWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA NA TARASIE
- PROJ. NAWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
- PROJEKTOWANE CHODNIKI
- PROJEKTOWANE NAWIERZCHNIE UTWARDZONE JEZDNE
- PROJEKTOWANE NAWIERZCHNIE UTWARDZONE MIEJSC POSTOJOWYCH Z PŁYT BETONOWYCH AZBUROWYCH
- PROJEKTOWANE NAWIERZCHNIE ŻWIROWE, OPASKI
- PROJEKTOWANE NAWIERZCHNIE TARASOWE
- PROJEKTOWANY OGÓLNODESTĘPNY URZĄDZONY TEREN WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU O POW. 1 596m², WYZNACZONY W RAMACH POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
- PROJ. CHODNIKI I INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA
- PROJ. NAWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA (INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA)
- PROJEKTOWANE NAWIERZCHNIE UTWARDZONE WJAZDÓW Z KOSTKI BETONOWEJ (INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA)
- SM PROJEKTOWANA OSŁONA SMETNIKOWA
- W WEJŚCIA GŁÓWNE DO BUDYNKU
- W WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO
- III PROJEKTOWANE STOJAKI NA ROWERY
- 4 PROJ. NAZIEMNE STANOWISKA POSTOJOWE / PROJ. NAZIEMNE STANOWISKA POSTOJOWE DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE
- PROJEKTOWANA INSTALACJA WODOCIĄGOWA
- PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA Z HYDRANTEM
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ
- PROJEKTOWANA INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- PROJEKTOWANA INSTALACJA KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- PROJEKTOWANA STUDNIA CHŁONNA KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- PROJ. KANALIZACJA KABLOWA NA POTRZEBY INSTALACJI WISKOPRĄDOWYCH
- PROJ. INSTALACJA ELEKTRYCZNA DOZIEMNA N - ZASILAJĄCA
- PROJ. INSTALACJA ELEKTRYCZNA DOZIEMNA N - OŚWIETLENIA TERENU
- PROJ. ZŁĄCZE KABLOWE (PGE DYSTRYBUCJA S.A.) REZERWA TERENU
- PROJ. ROZDZIELNICA PRZECIWPÓŻAROWEJ WYŁ. PRĄDU
- ISTNIEJĄCY INSTALACJA ELEKTROENERGETYCZNA
- ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
- ISTNIEJĄCY INSTALACJA CIEPŁOWNICZA
- ISTNIEJĄCY INSTALACJA GAZOWA
- ISTNIEJĄCY KANALIZACJA TELETECHNICZNA
- ISTNIEJĄCY KANALIZACJA SANITARNA
- ISTNIEJĄCY KANALIZACJA DESZCZOWA

PROJEKT SUWAŁKI

INWESTYCJA MIESZKALNO-WIELORODZINNA WRAZ Z PODZIEMNYM ZESPOŁEM GARAŻOWYM, NAWIERZCHNIAMI UTWARDZONYMI ZE STANOWISKAMI POSTOJOWYMI NAZIEMNYMI ORAZ NIEZBEDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ ADRES: SUWAŁKI, UL. STEFANA BATOREGO, DZIAŁKI NR: 30261/3, 30261/4, 30261/7, 30269/13.

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA: -BUDOWA ODCINKA ULICY STEFANA BATOREGO WRAZ Z CHODNIKAMI I NIEZBEDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ, ZJAZDEM DWUKIERUNKOWYM ORAZ PRZEBUDOWĄ ISTNIEJĄCEJ ZATOKI PARKINGOWEJ NA DZIAŁKACH NR GEOD. 30260/11, 30261/6, 30269/14, 30269/2, 30269/3, 30269/26, 30269/7, 30269/8, 30269/24, 30269/35, 30261/1, 30265, 30257/24, 30256/1, 30280/2.

-BUDOWA ODCINKA SIĘCI WODOCIĄGOWEJ Z HYDRANTEM ORAZ PRZYŁĄCZY WODOCIĄGOWEGO, KANALIZACJI SANITARNEJ I KANALIZACJI DESZCZOWEJ W CIĄGU ULICY GRUNWALDZKIEJ NA DZIAŁKACH NR GEOD. 30230/1, 30231/6, 30261/1.

Tytuł projektu: **KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU** Skala: 1:500

04.09.2023

JMK

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/815/2023
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 25 października 2023 r.



Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulicy Grunwaldzkiej i Stefana Batorego w Suwałkach.

Projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulicy Grunwaldzkiej i Stefana Batorego w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późniejszymi zmianami) oraz wnioskiem właściciela działek o numerach geodezyjnych: 30261/3, 30261/4, 30261/7, 30269/13 z dnia 4 września 2023 r.

Procedura formalno - prawna sporządzenia uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulicy Grunwaldzkiej i Stefana Batorego w Suwałkach przeprowadzona została w trybie art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wniosek został poddany procedurom wynikającym z art. 7 ww. ustawy, w tym uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 7 ust. 12 i art. 7 ust. 14.

Ustalenia projektu uchwały uwzględniają obowiązek ujęcia lub ustosunkowania się do wszystkich elementów i zagadnień wymienionych w art. 8 ust. 1 ww. ustawy. Planowana inwestycja spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie z wymogami zawartymi w art. 17 ww. ustawy.

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, należy do regulacji szczególnych nazywanych potocznie specustawami. Jej zadaniem jest ułatwienie i usprawnienie inwestorom realizacji zabudowy mieszkaniowej z pominięciem i skróceniem dotychczasowych procedur, w szczególności wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami). Zakres jej zastosowania wprowadza między innymi możliwość dokonywania zmian w ustaleniach obowiązujących już miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z pominięciem procedur określonych w przywołanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie ww. regulacji w dniu 4 września 2023 r., za pośrednictwem Prezydenta Miasta Suwałk, Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „Budopol-Suwałki”- Hajko - Sp. J., zwróciło się do Rady Miejskiej w Suwałkach z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z podziemnym zespołem garażowym, nawierzchniami utwardzonymi ze stanowiskami postojowymi naziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanych przy ulicy Stefana Batorego w Suwałkach, na działkach o numerach geodezyjnych: 30261/3, 30261/4, 30261/7, 30269/13 obręb 3 miasto Suwałki oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie odcinka ulicy Stefana Batorego wraz z chodnikami i niezbędną infrastrukturą techniczną, zjazdem dwukierunkowym oraz przebudową i rozbudową istniejącej zatoki parkingowej i budową odcinka sieci wodociągowej z hydrantem oraz przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej w ciągu ulicy Grunwaldzkiej, na działkach o numerach geodezyjnych: 30269/13, 30260/11, 30261/6, 30269/14, 30269/2, 30269/3, 30259/26, 30259/7, 30259/8, 30259/24, 30258/35, 30281/1, 30255, 30257/24, 30256/1, 30280/2 oraz 30230/1, 30231/6, 30261/1 obręb 3 miasto Suwałki.

Teren planowanej, na działkach o numerach geodezyjnych: 30261/3, 30261/4, 30261/7, 30269/13, inwestycji mieszkaniowej jest niezabudowany. Przylega on bezpośrednio do dróg publicznych: ul. Grunwaldzkiej i ul. Stefana Batorego. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków występują tu użytki rolne w postaci gruntów ornych. W ulicach przyległych do terenu inwestycji znajdują się sieci infrastruktury technicznej: energetyczna, wodociągowa, kanalizacja sanitarnej, kanalizacja deszczowej, ciepła i telekomunikacyjna.

Teren planowany pod inwestycję towarzyszącą jest niezabudowany, częściowo urządzony i zagospodarowany na cele ul. Stefana Batorego wraz z zatoką postojową, chodnikiem oraz zjazdami na tereny przyległe, na odcinku około 80 m, pozostała część jest użytkowana rolniczo. Obszar przeznaczony pod przebudowę i rozbudowę istniejącej zatoki parkingowej stanowi zrealizowany już odcinek ulicy Stefana Batorego. W obrębie pasa drogowego ulicy oraz na terenach przyległych znajdują się sieci infrastruktury technicznej: energetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepła i telekomunikacyjna.

W wyniku realizacji planowanej inwestycji mieszkaniowej na działkach o numerach geodezyjnych: 30261/3, 30261/4, 30261/7, 30269/13 dojdzie do zmiany sposobu zagospodarowania terenu aktualnie niezabudowanego na teren o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Zrealizowany zostanie zespół czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnym zespołem garażowym przyłączony do istniejącej miejskiej infrastruktury technicznej. Wykonane zostaną nawierzchnie utwardzone ze stanowiskami postojowymi, nowy zjazd z drogi publicznej - ul. Stefana Batorego oraz wykonane zostaną nasadzenia zieleni w postaci nawierzchni trawnikowych i krzewów.

W wyniku realizacji planowanej inwestycji towarzyszącej, sposób zagospodarowania terenu zmieni się następująco:

- w obrębie pasa drogowego ulicy Stefana Batorego, na działce o numerze geodezyjnym 30260/11 wykonany zostanie chodnik na styku z istniejącą zatoką parkingową oraz nastąpi przebudowa i rozbudowa istniejącej zatoki parkingowej celem wykonania zjazdu na teren przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej. W wyniku przebudowy i rozbudowy w miejsce obecnych 22 miejsc parkingowych powstaną 24 miejsca. W obrębie pasa drogowego ulicy Stefana Batorego, na działkach o numerach geodezyjnych: 30269/13, 30260/11, 30261/6, 30269/14, 30269/2, 30269/3, 30259/26, 30259/7, 30259/8, 30259/24, 30258/35, 30281/1, 30255, 30257/24, 30256/1, 30280/2 wykonany zostanie nowy odcinek ulicy Stefana Batorego o dł. ok. 244 m, który połączy zrealizowany już odcinek ulicy od strony ulicy Grunwaldzkiej z ulicą Gen. W. Sikorskiego. Zadanie to obejmuje wykonanie: jezdni szerokości 6,0 m, chodników szerokości 2,0 m, zjazdów indywidualnych do wydzielonych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zatoki parkingowej dla samochodów osobowych na 12 stanowisk, kanalizacji deszczowej, kanału technologicznego, oświetlenia ulicznego z rozbiórką kolidujących sieci oświetleniowych oraz przebudową sieci elektrycznej;

- w obrębie pasa drogowego ulicy Grunwaldzkiej na działkach nr geod. 30230/1, 30231/6, 30261/1 wykonany zostanie odcinek sieci wodociągowej z hydrantem.

W ramach przedmiotowego terenu powstaną cztery budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z podziemnym garażem, które łącznie z zrealizowanymi w sąsiedztwie dwoma budynkami wielorodzinnymi utworzą spójne osiedle składające się z 6 bloków.

Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakalarzewską i St. Staszica w Suwałkach, uchwalonego uchwałą nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 4 kwietnia 2004 r., Nr 94, poz. 924.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń ww. miejscowego planu w zakresie:

- przeznaczenia terenu – w miejsce ustalonej w planie zabudowy mieszkaniowej z usługami (obszar 25MN/U) oraz drogi wewnętrznej (obszar 9KDW) planuje się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;

- wysokości budynków – w miejsce przewidzianej w planie maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), planuje się maksymalną wysokość budynków wielorodzinnych do trzech kondygnacji nadziemnych i wysokości do 12 m;

- geometrii dachów - zamiast dachów o kącie nachylenia 35°-45° planuje się stropodachy płaskie.

Planowana inwestycja towarzysząca nie uwzględnia ustaleń, przytoczonego planu miejscowego, w zakresie przeznaczenia terenu. Drogę publiczną klasy „L” oznaczoną w planie symbolem 7KD, planuje się częściowo na terenie 28U/US o funkcji usługowej wraz z towarzyszącymi terenami sportu i rekreacji.

W związku z powyższym inwestor zwrócił się z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulicy Grunwaldzkiej i Stefana Batorego w Suwałkach, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, co w istotnym stopniu może przyspieszyć terminy w stosunku do procedur zmiany planu, wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada podejmując uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej ma brać pod uwagę z jednej strony stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta, z drugiej zaś potrzeby i możliwości rozwoju wynikające z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W omawianym przypadku podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulicy Grunwaldzkiej i Stefana Batorego w Suwałkach, we wnioskowanym zakresie, pozwoli na kompleksowe zagospodarowanie i zainwestowanie tego obszaru, co nie stoi w sprzeczności z zagospodarowaniem terenów sąsiednich.

Planowana inwestycja mieszkaniowa, nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r. Zgodnie bowiem z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium, teren objęty wnioskiem znajduje się w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej (M). Zawiera się ona w jednostce strukturalnej E1, dla której funkcją dominującą jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna. Do funkcji pozostałych należą: mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa, techniczno-produkcyjna, rekreacyjna i sportowa, zieleni urządzonej.

Ze względu na nadal utrzymujące się, w granicach miasta, zapotrzebowanie na mieszkania, niewielką w przypadku przedmiotowego wniosku, skalę zabudowy oraz brak sprzeczności z ustaleniami Studium, zasadne jest podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w celu usprawnienia i przyspieszenia jej realizacji.

Po dokonaniu analizy wniosku Przedsiębiorstwa Budownictwa Ogólnego „Budopol-Suwałki”- Hajko - Sp. J., o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z podziemnym zespołem garażowym, nawierzchniami utwardzonymi ze stanowiskami postojowymi naziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanych przy ulicy Stefana Batorego w Suwałkach, na działkach o numerach geodezyjnych: 30261/3, 30261/4, 30261/7, 30269/13 obręb 3 miasto Suwałki oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie odcinka ulicy Stefana Batorego wraz z chodnikami i niezbędną infrastrukturą techniczną, zjazdem dwukierunkowym oraz przebudową i rozbudową istniejącej zatoki parkingowej i budową odcinka sieci wodociągowej z hydrantem oraz przyłączy: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej w ciągu ulicy Grunwaldzkiej, na działkach o numerach geodezyjnych: 30269/13, 30260/11, 30261/6, 30269/14, 30269/2, 30269/3, 30259/26, 30259/7, 30259/8, 30259/24, 30258/35, 30281/1, 30255, 30257/24, 30256/1, 30280/2 oraz 30230/1, 30231/6, 30261/1 obręb 3 miasto Suwałki, Prezydent Miasta Suwałk w dniu 5 września 2023 r. zamieścił przedmiotowy wniosek na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Suwałk (obwieszczenie znak: AGP-RU.670.1.2.2023 z dnia 5 września 2023 r.), ustalając w nim formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku. Termin zbierania uwag upływał z dniem 27 września 2023 r. W ww. terminie do przedmiotowego wniosku zgłoszono jedną uwagę, która pismem nr AGP-RU.670.1.7.1.2023 z dnia 19 września 2023 r. została przekazana inwestorowi.

W dniu 7 września 2023 r. Prezydent Miasta Suwałk:

-pismem znak: AGP-RU.670.1.4.2023, zwrócił się do organów i instytucji wymienionych z art. 7 ust. 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, z prośbą o wyrażenie opinii w sprawie przedmiotowego wniosku,

-pismem znak: AGP-RU.670.1.3.2023, zwrócił się do organów i instytucji wymienionych z art. 7 ust. 14 ww. ustawy, z prośbą o uzgodnienie przedmiotowego wniosku.

W odpowiedzi na powyższe, w zakresie uzgodnień stanowisko zajął Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Białymstoku, który pismem znak: S.5152.152.2023.EG z dnia 25.09.2023 r. (data wpływu 26.09.2023 r.) umorzył postępowanie z uwagi na fakt, iż teren objęty wnioskiem nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie znajduje się w granicach układu urbanistycznego Miasta Suwałk, przez co postępowanie w sprawie stało się bezprzedmiotowe.

W odpowiedzi na powyższe, w zakresie opiniowania:

-Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy wniosek (Opinia MKUA Nr 20/2023 z dnia 14 września 2023 r.),

-Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku, Zarząd Zlewni w Augustowie, pismem Nr BI.ZPU.523.1.2023.LC z dnia 22.09.2023 r.(data wpływu 27.09.2023 r.), poinformowało, iż w obszarze inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych oraz śródlądowe powierzchniowe wody płynące,

-Marszałek Województwa Podlaskiego pozytywnie zaopiniował przedmiotowy wniosek w zakresie zadań rządowych i samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismo znak: PPS.42.1.2023 z dnia 15.09.2023 r. (data wpływu 19.09.2023 r.),

-Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku pozytywnie zaopiniował przedmiotowy wniosek (pismo znak: WSTI.070.10.2023.JW z dnia 15 września 2023 r., data wpływu: 15.09.2023 r.),

-Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Białymstoku pismem Nr WZ.5268.7.2023.AG z dnia 26.09.2023 r. (data wpływu 28.09.2023 r.) pozytywnie zaopiniował przedmiotowy wniosek pod warunkiem spełnienia dla przedmiotowej inwestycji wymagań wynikających z przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zawartych w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r., w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030),

-Podlaski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Białymstoku pozytywnie zaopiniował przedmiotowy wniosek (opinia Nr 114/NZ/2023 z dnia 13 września 2023 r., data wpływu: 14.09.2023 r. oraz opinia Nr 118/NZ/2023 z dnia 18 września 2023 r., data wpływu 21.09.2023 r.),

-Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Suwałkach pozytywnie zaopiniował przedmiotowy wniosek (pismo znak: NZ.9011.96.2023 z dnia 13 września 2023 r., data wpływu: 14.09.2023 r.),

-Minister Obrony Narodowej, pismem Nr DI.287.204.2023 z dnia 28.09.2023 r. (data wpływu 05.10.2023 r.) pozytywnie zaopiniował przedmiotowy wniosek.

Uzgodnienia i opinie, o których mowa, w ustawowym terminie, zostały przekazane inwestorowi.

Odnosząc się do spełnienia, przy ustalaniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, standardów wynikających z art. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących stwierdzono, co następuje:

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

a) bezpośredni dostęp do drogi publicznej – warunek spełniony.

Teren inwestycji mieszkaniowej przylega bezpośrednio do pasów drogowych dróg publicznych: ul. Grunwaldzkiej oraz Stefana Batorego. W ramach przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej planowane jest ponadto wykonanie zjazdu dwukierunkowego z ulicy Stefana Batorego (inwestor posiada decyzję w sprawie zezwolenia na lokalizację zjazdu, wydaną przez Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach, znak: DIR.5549.58.2023).

b) dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – warunek spełniony.

Do potrzeb planowanej inwestycji inwestor otrzymał zapewnienie o możliwości dostawy wody oraz odbioru ścieków sanitarnych, wydane przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Sp. z o.o., znak: ZIIR.401.99.2023.

c) dostęp do sieci elektroenergetycznej – warunek spełniony.

Do potrzeb planowanej inwestycji inwestor otrzymał oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunki przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej, wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Suwałki, pismo znak: 23 B5/WZD/00259/PGED0834697KW23/2023.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

a) w odległości nie większej niż 1000 m (dla miasta do 100 000 mieszkańców) od przystanku komunikacyjnego – warunek spełniony.

Zgodnie z publikacją GUS liczba mieszkańców miasta Suwałk wynosi 68 525 mieszkańców. Istniejące przystanki komunikacyjne (autobusowe) zlokalizowane są przy ul. Filipowskiej i Gen. Władysława Sikorskiego. Najbliższy przystanek przy ul. Filipowskiej znajduje się w odległości 100 m od granicy inwestycji mieszkaniowej. Najbliższy przystanek przy ul. Gen. Władysława Sikorskiego znajduje się w odległości 175 m od granicy inwestycji mieszkaniowej.

b) w odległości nie większej niż 3000 m (dla miasta do 100 000 mieszkańców) od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej - warunek spełniony.

Planowana liczba mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (przy planowanej powierzchni użytkowej mieszkań, ok. 4 676 m², z uwzględnieniem określonego w ustawie wskaźnika 28 m²) wynosi 4 676 m² : 28 m² = 167 mieszkańców.

Liczba dzieci (nowych uczniów szkół podstawowych) wynosi 167 x 7% = 12 dzieci.

W odległości nie większej niż 3000 m od terenu objętego planowaną inwestycją mieszkaniową znajdują się następujące szkoły podstawowe:

- nr 2 przy ul. Tadeusza Kościuszki 126 (odległość ok. 1650 m);
- nr 9 przy ul. Księdza Kazimierza Hamerszmita 11 (odległość ok. 1680 m);
- nr 4 przy ul. Wojska Polskiego 13 (odległość ok. 2520 m).

Do wniosku inwestor dołączył wymagane przepisami art. 17 ust. 3 ww. ustawy, zaświadczenie Prezydenta Miasta Suwałk znak: O.4424.27.39.2023 z dnia 3 sierpnia 2023 r., o możliwości przyjęcia wymaganej liczby uczniów do istniejących szkół podstawowych.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 3000 m (dla miasta do 100 000 mieszkańców) – warunek spełniony.

Planowana inwestycja mieszkaniowa została zlokalizowana w odległości nie większej niż 3000 m od licznych, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, znajdujących się m.in. w obrębie istniejących terenów rekreacyjnych zalewu Arkadia (odległość ok. 1500 m), będących w realizacji terenów rekreacyjnych Bulwary nad Czarną Hańczą (odległość ok. 1030 m), istniejącego Placu Marii Konopnickiej (odległość ok. 1460 m). Powierzchnia każdego z tych terenów jest zdecydowanie większa od wymaganej ustawą

powierzchni dostępnych terenów rekreacyjnych, będącej iloczynem planowanej liczby mieszkańców wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej oraz wskaźnika wynoszącego 4 m², czyli 167 x 4 m² = 668 m².

Ponadto projektowana powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji mieszkaniowej wynosi 3 105 m². Zgodnie z art. 17 ust. 4a punkt 1 Ustawy, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, stąd też wymagana minimalna powierzchnia tego terenu wynosi 3 105 m² x 50% = 1 552,5 m². Warunek spełniony. W ramach przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej przewidziano 1 596 m² ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

Infrastruktura, w oparciu o którą spełniono wymogi, o których mowa w art. 17 ust. 1, 2, 4 ustawy:

-istniejąca infrastruktura drogowa miasta Suwałki, dostęp do drogi publicznej - ulicy Stefana Batorego jest zapewniony zgodnie z decyzją w sprawie zezwolenia na lokalizację zjazdu, wydaną przez Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach, znak: DIR.5549.58.2023,

-istniejąca miejska infrastruktura techniczna w postaci sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z zapotrzebowaniem, jest zapewniony, zgodnie z pismem znak: ZLiR.401.99.2023 stwierdzającym możliwość dostawy wody oraz odbioru ścieków sanitarnych, wydanym przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Sp. z o.o.,

-istniejąca infrastruktura techniczna PGE w postaci sieci energetycznej, dostęp do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z zapotrzebowaniem, jest zapewniony, zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej, wydanym przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Suwałki, pismo znak: 23 B5/WZD/00259/PGED0834697KW23/2023.

Dopuszczalna liczba kondygnacji - nie większa niż 4 (dla miasta do 100 000 mieszkańców), zgodnie z art. 17 ust. 6 pkt 1 ustawy – warunek spełniony – planowana liczba kondygnacji nadziemnych wynosi 3.

Do wniosku inwestor dołączył również oświadczenie, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-13 ustawy.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że projekt uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

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 Miejskiej w Suwałkach przedłożono:

-Opracowanie ekofizjograficzne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakalarzewską i St. Staszica w Suwałkach rejonu Osiedla Zielona Górka w Suwałkach (opracowanie 2004 r.),

-Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakalarzewską i St. Staszica w Suwałkach rejonu Osiedla Zielona Górka w Suwałkach (opracowanie 2005 r.).

Ustalenia przedmiotowej uchwały nie są sprzeczne z założeniami polityki przestrzennej miasta.

Podjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu, usprawni i przyspieszy realizację planowanej inwestycji, co wpłynie na poprawne zagospodarowanie tej części miasta.