Suwałki, 11.08.2025r.

Wnioskodawca (inwestor):
Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego
„Budopol-Suwałki" Hajko Sp.J.
ul. Sejneńska 42C, 16-400 Suwałki

RADA MIEJSKA W SUWAŁKACH

za pośrednictwem:

PREZYDENTA MIASTA SUWAŁK
ul. Mickiewicza 1
16-400 Suwałki

Wniosek
o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami – dalej Ustawa), wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na:

Dane identyfikacyjne inwestycji mieszkaniowej:

Budowa zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma podziemnymi zespołami garażowymi oraz dwoma przybudowanymi budynkami usługowymi, wraz z nawierzchniami utwardzonymi ze stanowiskami postojowymi naziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną,
zlokalizowanego na terenie obejmującym części działek o nr geod. 30269/19, 30269/20, 30269/21 przy ulicy Stefana Batorego w Suwałkach, w granicach określonych na załączniku nr 2.

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem

Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na terenie o łącznej pow. 24 127 m^2 obejmującym części działek o nr geod.: 30269/19, 30269/20, 30269/21 przy ul. Stefana Batorego w Suwałkach, obręb ewidencyjny nr 3 w jednostce ewidencyjnej 206301_1, M. Suwałki.
Uwaga. W trakcie opracowywania niniejszego wniosku i uzyskiwania niezbędnych dokumentów w postaci zapewnień dostawy mediów, zapewnienia dostępu do drogi publicznej, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na terenie przedmiotowej

inwestycji (obecnie działki nr 30269/19, 30269/20, 30269/21) następowały zmiany geodezyjne. W wyniku podziału pierwotnej działki o numerze 30269/14 powstały działki nr 30269/17, 30269/18. Następnie, działka nr 30269/18 została podzielona na działki o numerach 30269/19, 30269/20, 30269/21, 30269/22.
Granice terenu wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej oraz granica obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać zostały oznaczone na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 (załącznik nr 2).

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań 9 500 m^2, maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań 12 000 m^2 (rozwiązanie koncepcyjne w załączonej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej przewiduje łączną powierzchnię użytkową mieszkań = 11 860 m^2).

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Planowana minimalna liczba mieszkań……..……186
Planowana maksymalna liczba mieszkań……...234
(w załączonej koncepcji przewidziano rozwiązanie z 234 mieszkaniami).

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową

W ramach projektowanej inwestycji mieszkaniowej wyznaczono dwie lokalizacje budynków usługowych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową.
Będą to budynki jednokondygnacyjne, przybudowane do dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa tych budynków zawierać się będzie w przedziale od 475 m^2 do 2 000 m^2, czyli stanowić będzie od 5% przyjętej minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań do 16,7% przyjętej maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań, co spełnia warunek określony w Art. 3 Ustawy dopuszczający realizację działalności handlowej i usługowej pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie będzie mniejsza niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu

Obecnie teren planowanej inwestycji mieszkaniowej na części działek o nr geod. 30269/19, 30269/20, 30269/21 nie jest zabudowany. Zgodnie z aktualną klasyfikacją gruntów są to użytki w postaci gruntów ornych. Teren inwestycji mieszkaniowej jest

nieurządzony i nieuzbrojony. Od strony północnej przylega bezpośrednio do pasa drogowego drogi publicznej: ul. Stefana Batorego. Ulica Stefana Batorego na odcinku przylegającym do terenu inwestycji mieszkaniowej nie jest jeszcze urządzona – zaplanowana jest jej przebudowa i rozbudowa zgodnie z zezwoleniem na realizację inwestycji drogowej.
W rejonie inwestycji mieszkaniowej znajdują się sieci: energetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, cieplna, telekomunikacyjna.
W wyniku realizacji planowanej na części działek o nr geod. 30269/19, 30269/20, 30269/21 inwestycji mieszkaniowej, sposób zagospodarowania terenu ulegnie przekształceniu na funkcję mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Planowana jest realizacja sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma podziemnymi zespołami garażowymi oraz dwoma budynkami usługowymi a także realizacja niezbędnej zewnętrznej infrastruktury technicznej, budowa nawierzchni utwardzonych ze stanowiskami postojowymi, wykonanie nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej z wkomponowaną przestrzenią rekreacyjną, w tym placem zabaw z miejscem rekreacyjnym i boiskiem wielofunkcyjnym.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Na terenach przyległych do planowanej inwestycji mieszkaniowej, głównie w pasie drogowym ulicy Stefana Batorego, znajdują się wszystkie niezbędne media.
Po zrealizowaniu przedmiotowej inwestycji (inwestycja inwestora oraz inwestycje własne gestorów sieci), teren inwestycji mieszkaniowej będzie uzbrojony zgodnie z potrzebami oraz powiązany z zewnętrznym uzbrojeniem terenu następującymi elementami infrastruktury:

- projektowana zewnętrzna instalacja wodociągowa przyłączona będzie do sieci wodociągowej w ulicy Stefana Batorego poprzez projektowane przyłącza i projektowany odcinek sieci wodociągowej w ulicy Stefana Batorego, który będzie objęty odrębną procedurą uzyskania decyzji ZRID
- projektowana zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej przyłączona do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Sikorskiego poprzez projektowane przyłącze kanalizacji ciśnieniowej i projektowany odcinek przyłącza kanalizacji sanitarnej tłocznej w ulicy Stefana Batorego, który będzie objęty odrębną procedurą uzyskania decyzji ZRID
- wody opadowe pochodzące z dachów jak i wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji zagospodarowane będą na terenie własnym, odprowadzenie wód do projektowanych zbiorników retencyjno – rozsączających poprzez zewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej
- instalacja elektryczna z sieci elektroenergetycznej PGE Dystrybucja S.A. poprzez przyłącze, które będzie realizowane jako inwestycja własna PGE Dystrybucja S.A.
- oświetlenie terenu zasilane z rozdzielnic administracyjnych w projektowanych budynkach,
- zewnętrzna kanalizacja kablowa na potrzeby wprowadzenia instalacji niskoprądowych, zostanie wykonana od projektowanej zabudowy do granicy działki budowlanej. Wykonana kanalizacja będzie umożliwiała połączenie projektowanej zabudowy z przyłączem telekomunikacyjnym wybranego operatora mediów,

- przyłącze cieplne (jako inwestycja własna Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej w Suwałkach Sp. z o.o.) z miejskiej sieci cieplnej do węzłów cieplnych w projektowanych budynkach.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

a) Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów

Planowana inwestycja charakteryzować się będzie następującymi parametrami:

- zapotrzebowanie wody na cele bytowe: ok. 78,5 m^3/d
- zapotrzebowanie wody na cele ppoż. wewnętrzne - chwilowe: 5 l/s
- odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci ks: ok. 74/9 m^3/d
- wody opadowe pochodzące z dachów jak i wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji zagospodarowane będą na terenie własnym,
- przewidywana moc przyłączeniowa z sieci elektroenergetycznej: ok. 650 kW,
- Kanalizacja kablowa na potrzeby połączenia projektowanych budynków z przyłączem telekomunikacyjnym wybranego operatora mediów,
- zapotrzebowanie na ciepło z miejskiej sieci cieplnej: ok. 780 kW
- potrzeby planowanej inwestycji mieszkaniowej w zakresie miejsc postojowych wynoszą 351 mp z uwagi na liczbę mieszkań = 234, z uwzględnieniem 1,5-krotności liczby mieszkań (234 x 1,5 = 351). Spełnienie wymogu, o którym mowa w art. 17 ust. 4a punkt 2 Ustawy, tzn minimalnej liczby miejsc postojowych wynoszącej co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej, jest zapewnione. Na terenie inwestycji zostało zaplanowanych 353 miejsc postojowych. Niezależnie od powyższego, w pasie drogowym ulicy Stefana Batorego na odcinku graniczącym z projektowaną inwestycją mieszkaniową, w ramach odrębnego opracowania (w procedurze ZRID) przebudowy i rozbudowy ulicy Stefana Batorego projektowanych jest 42 ogólnodostępnych miejsc postojowych.
- odpady związane z użytkowaniem budynku będą składowane czasowo, z zachowaniem segregacji, w zamykanych pojemnikach zlokalizowanych w dwóch osłonach śmietnikowych i sukcesywnie wywożone do zakładu utylizacji przez wyspecjalizowaną firmę.

b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej

Planowane zagospodarowanie terenu inwestycji mieszkaniowej obejmujące części działek o nr geod. 30269/19, 30269/20, 30269/21, przewiduje realizację:

- sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z dwoma podziemnymi zespołami garażowymi oraz dwoma budynkami usługowymi przybudowanymi do dwóch budynków wielorodzinnych;

- dwóch pochylni zjazdowych do zespołów garażowych;
- nawierzchni utwardzonych jezdnych z 127 stanowiskami postojowymi naziemnymi;
- nawierzchni utwardzonych pieszych;
- dwóch osłon śmietnikowych;
- placu zabaw, miejsca rekreacyjnego i boiska wielofunkcyjnego;
- nawierzchni biologicznie czynnych.

W projektowanych sześciu budynkach wielorodzinnych planuje się realizację łącznie 234 mieszkań. W przybudowanych do dwóch budynków wielorodzinnych dwóch budynkach usługowych planuje się realizację lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej pomiędzy 475 a 2 000 m^2. W dwóch podziemnych zespołach garażowych planuje się realizację łącznie 234 miejsc postojowych. Ruch kołowy na terenie inwestycji mieszkaniowej będzie ograniczony jedynie do wjazdów na teren trzech parkingów oraz dojazdów do garaży podziemnych. W ramach parkingów naziemnych planuje się realizację łącznie 119 miejsc postojowych. W obrębie parkingów zlokalizowane będą dwie osłony śmietnikowe. Pomiędzy budynkami ciągi piesze, z których przewidziano wejścia do budynków. Pozostała niezainwestowana część nieruchomości zagospodarowana będzie zielenią niską i wysoką. Powierzchnia biologicznie czynna w formie dachu zielonego również nad wysuniętymi poza obrys budynków częściami garażowymi. W południowej części nieruchomości w ramach terenów zieleni przewidziano wykonanie placu zabaw z miejscem rekreacyjnym i boiska wielofunkcyjnego.

Plansza z planowanym zagospodarowaniem terenu zawarta jest w Koncepcji urbanistyczno – architektonicznej, stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszego wniosku.

c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko

- powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej: ……..... 24 127m^2
- ilość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: ……..……..……..……...6
- ilość budynków usługowych: ……..……..……..……...2
- powierzchnia zabudowy (zgodnie z koncepcją, w poziomie parteru)…..…..5 917m^2
- powierzchnia użytkowa (zgodnie z koncepcją)…….……...……..…..12 460 m^2

  w tym:
  - powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych……..…....…..11 860 m^2
  - powierzchnia użytkowa lokali usługowych……..…....…..600 m^2
- powierzchnia podpiwniczenia……..……..……..……..7 776 m^2
- kubatura…….……..……..……..……..……..……..... 90 500 m^3
- ilość kondygnacji nadziemnych……...……4
- ilość kondygnacji podziemnych……..……1
- wysokość zabudowy……..…..do 15,00 m
- powierzchnia biologicznie czynna: 10 690 m^2 (w tym 9 100 m^2 na terenie oraz 3 180 m^2 x 50% = 1 590 m^2 w formie dachów zielonych), co stanowi 44,3% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej (zgodnie z wymogiem określonym w art. 17 ust. 4a punkt 1 Ustawy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej).

Teren inwestycji mieszkaniowej nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony

przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy.

Planowane przedsięwzięcie wymienione jest w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 z późn. zm.), w § 3 ust.1 pkt 55 lit b, jako przedsięwzięcie potencjalnie mogące oddziaływać na środowisko. Dla przedsięwzięcia została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ.6220.22.2025.DK.

Dla przedmiotowej inwestycji nie przewiduje się znaczących bezpośrednich oddziaływań na środowisko ani w czasie jej budowy, ani w czasie eksploatacji. Oddziaływanie planowanej inwestycji zamknie się głównie w granicach terenu inwestycji.
Planowana inwestycja nie powoduje zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, wód podziemnych i powierzchniowych, emisji nadmiernego hałasu, a także zanieczyszczenia powietrza, gleby i roślinności. Projektowana zabudowa nie wpłynie niekorzystnie na wody powierzchniowe i podziemne. Rozwiązania techniczne, usytuowanie zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu nie będą powodować uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby ponad dopuszczalne normy, przez co inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe.
Odpady związane z użytkowaniem budynku czasowo składowane, z zachowaniem segregacji, w zamykanych pojemnikach zlokalizowanych w osłonach śmietnikowych i sukcesywnie wywożone do zakładu utylizacji przez wyspecjalizowaną firmę.

7a. Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej

Projektowana powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji mieszkaniowej wynosi 10 690 m^2. Zgodnie z art. 17 ust. 4a punkt 1 Ustawy, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, stąd też wymagana minimalna powierzchnia tego terenu wynosi
10 690 m^2 x 50% = 5 345m^2. Warunek spełniony. W ramach przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej przewidziano 5 400 m^2 ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową

Projektowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na części działek o nr geod. 30269/19, 30269/20, 30269/21, obręb ewidencyjny nr 3 w jednostce ewidencyjnej 206301_1, M. Suwałki, w granicach określonych na załączniku nr 2.

Księga wieczysta SU1S/00080659/1.

9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 Ustawy

Nie dotyczy.

10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona

Nie dotyczy.

11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakałarzewską i St. Staszica w Suwałkach (UCHWAŁA NR XLV/490/06 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH z dnia 22 lutego 2006 r.) w następującym zakresie:

- przeznaczenie terenu – zamiast przewidzianego w mpzp przeznaczenia terenu upraw rolnych (obszar 27R) planuje się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- powierzchnia biologicznie czynna – zamiast przewidzianej w mpzp minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej 90%, planuje się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej w wysokości 30%;
- wysokość budynków – zamiast przewidzianej w mpzp maksymalnej wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych przy zachowaniu zasady, że ostatnia kondygnacja mieści się w poddaszu użytkowym, planuje się maksymalną wysokość budynków wielorodzinnych do czterech kondygnacji nadziemnych i wysokości do 15 m;
-geometria dachów - zamiast dachów o kącie nachylenia 35-45 planuje się stropodachy płaskie;
- pokrycie połaci - zamiast przewidzianych w mpzp pokryć dachowych z materiałów o fakturze drobnowymiarowej, w kolorach czerwieni lub brązów planuje się pokrycie stropodachów materiałami dedykowanymi do dachów płaskich (papa, membrana pvc, dach zielony).

12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 Ustawy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

Rada Miejska w Suwałkach nie podjęła uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk", uchwalonego UCHWAŁA NR XLV/575/2022 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Zgodnie z ustaleniami ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, w granicach objętych wnioskiem występują: tereny zabudowy mieszkaniowej (M) oraz tereny rolne (R) oznaczone jako obszary potencjalnych przekształceń.

Obszar objęty granicami inwestycji, zawiera się w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej E1 (pow. ok. 128,68 ha). Jak wynika z ustaleń tekstu Studium funkcją podstawową dla jednostki E1 jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna. Jako funkcje uzupełniające wymienia się m.in.: funkcje mieszkaniową wielorodzinną, usługową, techniczno-produkcyjną, rekreacyjną i sportową, zieleń urządzoną.

Obszar zaplanowany pod inwestycję nie obejmuje swoim zakresem terenu wyznaczonego w Studium pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz lokalnym.

Teren położony jest poza granicą zewnętrznej strefy ochronnej dla miejskiego ujęcia wody uwidocznionej na rysunku Studium.

Obszar zaplanowany pod inwestycję nie zawiera się w granicach innych terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych w tym w szczególności z zakresu ochrony zabytków i ochrony przyrody.

Jednostka strukturalna E - o powierzchni ok. 1341 ha, położona jest w zachodniej części miasta ograniczona jest od północy ulicą Gen. W. Sikorskiego, od wschodu rzeką Czarną Hańczą i ulicą Wojska Polskiego, od południa torami kolejowymi linii kolejowej relacji Olecko - Suwałki, a od zachodu granicą administracyjną miasta. W skład jednostki E wchodzą jednostki podstawowe oznaczone kolejno na rysunku Kierunków symbolami od E 1 do E 9.

Obecne zainwestowanie. Na terenie jednostki E występują: lotnisko, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, skupiona głównie na osiedlach we wschodniej część jednostki i na północy oraz zabudowa produkcyjno - usługowa zlokalizowaną na północy w rejonie ul. Bakałarzewskiej i na południu w rejonie ulic Raczkowskiej,

Leśnej i Hubala. W granicach jednostki znajdują się stadion przy ulicy Zarzecze oraz Ośrodek Sportu i Rekreacji wraz z terenem rekreacyjno - wypoczynkowym wokół zalewu Arkadia. Ponadto jednostka obejmuje kompleks cmentarzy przy ulicach Bakałarzewskiej i Zarzecze, objętych wpisem do rejestru zabytków oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane po wschodniej stronie ul. Zarzecze. Cmentarze parafialne zlokalizowane są ponadto w rejonie ulic Wojska Polskiego i Zastawie. Przy ul. Zastawie znajdują się ogrody działkowe.
Na pozostałym obszarze jednostki występują tereny upraw rolniczych, łąk i pastwisk, zakrzewienia i zadrzewienia śródpolne. Obszary objęte ochroną prawną i o ograniczonym użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych
Na obszarze jednostki strukturalnej E występują:
1) strefa ochrony miejskiego ujęcia wody obejmująca północny fragment jednostki w rejonie ul. Gen. W. Sikorskiego;
2) teren zamknięty wojskowy w rejonie ul. Wojska Polskiego (kasyno oficerskie);
3) zespół pokoszarowy przy ul. Filipowskiej objęty wpisem do rejestru zabytków;
4) zespół pokoszarowy objęty wpisem do ewidencji zabytków w rejonie ul. Wojska Polskiego;
5) zespół cmentarzy w rejonie ul. Bakałarzewskiej, wpisany jest do rejestru zabytków;
6) stanowiska archeologiczne w dolinie rzeki Czarnej Hańczy i rejonie ul. Grunwaldzkiej;
7) strefa ochronna od kompostowni;
8) powierzchnie ograniczające zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych 1066/1067: DVOR/DME SUW (do czasu ich likwidacji);
9) powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Suwałki;
10) teren zamknięty kolejowy;
11) strefy ochronne od istniejących cmentarzy;
12) radiolinia RTCN Suwałki/Krzemieniucha – SLR Kamień wraz z pasem ograniczonego użytkowania terenu.
Kolizje, konflikty, bariery:
1) istniejące lotnisko i jego planowana rozbudowa;
2) powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Suwałki;
3) obwodnica miasta;
4) powierzchnie ograniczające zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych 1066/1067: DVOR/DME SUW (do czasu ich likwidacji);
5) strefa ochronna od miejskiego ujęcia wody;
6) istniejące cmentarze;
7) udokumentowane złoża kruszywa naturalnego;
8) stanowiska archeologiczne.

Kierunki:

Funkcja dominująca: tereny rolne, zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna), infrastruktura (lotnisko).

Funkcje pozostałe: usługowa, techniczno-produkcyjna (obiekty produkcyjne, składy i magazyny), centra logistyczne i transportowe, mieszkaniowa (wielorodzinna), rekreacyjno-wypoczynkowa, sportowa, zabudowa zagrodowa, cmentarze, obszar

eksploatacji kruszywa, infrastruktura.

Działania z zakresu realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:
1) ogólne dla wszystkich jednostek w granicach jednostki strukturalnej E
   a) budowa nowych dróg i ścieżek rowerowych;
   b) budowa sieci infrastruktury technicznej;
   c) poprawa warunków i jakości życia mieszkańców;
2) szczegółowe dla jednostek podstawowych
   a) rozbudowa lotniska i obiektów mu towarzyszących (jednostka E6);
   b) wykup terenów nadrzecznych określonych w niniejszym studium, jako obszary wskazane do kształtowania ciągu ekologicznego rzeki Czarnej Hańczy (jednostki E2 i E3);
   c) zagospodarowanie i sukcesywne przekształcanie doliny Czarnej Hańczy w ważne z punktu widzenia rekreacyjnego, wypoczynkowego, krajobrazowego i przyrodniczego, przestrzenie publiczne (jednostki E1, E2 i E3);
   d) zagospodarowanie na cele publiczne terenów wokół Zalewu Arkadia (jednostka E3);
   e) utrzymanie i rozbudowa istniejących obiektów sportowych, budowa nowych obiektów, uzupełniających kompleks sportowo-rekreacyjny (jednostki E2 i E3);
   f) utrzymanie i modernizacja targowiska miejskiego (jednostka E2);
   g) zagospodarowanie terenów na cele zieleni publicznej i niepublicznej wewnątrzosiedlowej (jednostki E1 i E4);
   h) rozbudowa ulic Raczkowskiej i Leśnej (jednostki E4, E5 i E6);
   i) pozyskanie terenów po byłym torowisku i terenów kolejowych na cele budowy nowego układu drogowego podstawowego.

Polityka przestrzenna

Kierunki przekształceń: wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikające z projektowanej rozbudowy lotniska, przekształcenia zabudowy istniejącej, wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę poza obszarem oddziaływania lotniska, poprawa wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną, poprawa i uzupełnienie układu drogowego, w tym dróg wewnętrznych i parkingów, zagospodarowanie terenów publicznych pod zieleń osiedlową, ochrona gruntów rolnych przed zabudową, wprowadzenie zakazów zabudowy na terenach rezerwowanych pod potencjalną rozbudowę lotniska.

Obszary do zainwestowania:
1) teren lotniska, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
2) tereny produkcyjno - usługowe w rejonie ulic Raczkowskiej, Leśnej i Hubala;
3) obszary predysponowane pod lokalizację nowej zabudowy, w rejonie ulicy Bakałarzewskiej;
4) obszary predysponowane pod lokalizację nowej zabudowy w rejonie ulicy Leśnej;
5) tereny niezabudowane, poza terenami wyłączonymi z zabudowy, wskazane na rysunku Kierunków (załącznik Nr 3 do uchwały) pod realizację odnawialnych źródeł energii.

Obszary i zadania strategiczne: inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, w tym rozbudowa lotniska, utrzymanie ciągu rzeki Czarnej Hańczy, jako głównego elementu zieleni zorganizowanej, wyznaczenie terenów pod nową zabudowę, budowa nowej infrastruktury technicznej i dróg.

Zalecane standardy zagospodarowania terenu i kształtowania nowej zabudowy:
Kompozycja, standardy i zasady zabudowy do zachowania, uzupełnień i rozbudowy zgodnie z:
1) obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na obszarach ich obowiązywania,
2) zasadami i standardami podanymi w części ogólnej Kierunków na obszarach, dla których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
3) zasadami i standardami podanymi w części szczegółowej Kierunków, dotyczącej jednostek podstawowych.
Zachowanie w strukturze przestrzennej terenów rolniczych wyłączonych z zabudowy.
Zachowanie w strukturze przestrzennej terenów zalecanych do kształtowania zieleni wyłączonych z zabudowy.
Kształtowanie publicznych terenów rekreacyjnych i sportowych w oparciu o tereny zieleni i tereny nadrzeczne.
Obsługa komunikacyjna:
1) z istniejącego układu, oraz podniesienie standardu istniejących ulic;
2) budowa nowego układu uzupełniającego.
Infrastruktura techniczna:
1) sieci uzbrojenia do utrzymania, przebudowy i rozbudowy;
2) budowa nowej infrastruktury w związku z planowanymi zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym;
3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW (fotowoltaika).

Ochrona przyrody i krajobrazu:
1) zachowanie i ochrona terenów wodonośnych miasta, objętych strefą ochronną ujęcia wody dla miasta Suwałk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) zachowanie terenów wskazanych, jako zalecane do kształtowania zieleni krajobrazowej;
3) zakaz wydobywania żwiru z udokumentowanych złóż kruszywa, za wyjątkiem terenów objętych obowiązującymi koncesjami, wskazanych na rysunku Kierunków (załącznik Nr 3 do uchwały), jako tereny wydobycia kruszywa (PG);
4) zakaz poszukiwania nowych złóż;
5) rekultywacja terenów w kierunku rolnym lub leśnym.

Ochrona zabytków:
Warunki ochrony zabytków zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, do uwzględnienia w planach miejscowych.
Zasady rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie infrastruktury społecznej oraz usług podstawowych: zgodnie z częścią ogólną

Kierunków.

Tereny wyłączone spod zabudowy:

W jednostce strukturalnej E terenami wyłączonymi spod nowej zabudowy budynkami, o ile z ustaleń obowiązujących planów oraz ustaleń szczegółowych niniejszego studium nie wynika inaczej są:

1) tereny zalecane do kształtowania zieleni i ciągów ekologicznych;

2) tereny zieleni urządzonej wewnątrzosiedlowej, za wyjątkiem usług jej towarzyszących;

3) tereny wód powierzchniowych, naturalne i utworzone poprzez gospodarkę człowieka;

4) obszary złóż kruszywa;

5) strefy ochronne od cmentarzy;

6) tereny w strefie kontrolowanej lotniczych urządzeń naziemnych z wyłączeniem inwestycji niezakłócających działania lotniczych urządzeń naziemnych;

7) częściowo tereny publiczne w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy i Zalewu Arkadia;

8) częściowo tereny sportowe, tereny zieleni, rekreacyjne i turystyczne uzupełniające system ekologiczny.

13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy.

13.1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

a) bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Warunek spełniony.

Teren inwestycji mieszkaniowej przylega bezpośrednio do pasa drogowego drogi publicznej: ul. Stefana Batorego. W ramach przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej planowane jest wykonanie trzech zjazdów dwukierunkowych z ulicy Stefana Batorego. Inwestor otrzymał zapewnienie dostępu do drogi publicznej (ul. Batorego)
(wydane przez Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach, znak: DIR.5549.23.2025).

b) dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Warunek spełniony. Inwestor otrzymał zapewnienie możliwości dostawy wody oraz odbioru ścieków sanitarnych (wydane przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Sp. z o.o., znak: Z.I.i.R.401.41.2025.AA)

c) dostęp do sieci elektroenergetycznej

Warunek spełniony. Inwestor otrzymał Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej (wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Suwałki,
znak: 25-B5/WZD/00428/PGED0346493KW25/2025)

13.2. 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 danymi Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców miasta Suwałki wynosi 68 143 mieszkańców.

Istniejące przystanki komunikacyjne (autobusowe) zlokalizowane są przy ul. Sikorskiego, ul. Grunwaldzkiej oraz ul. Filipowskiej. Najbliższy przestanek znajduje się w odległości 280 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 maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań = 12 000 m^2, z uwzględnieniem określonego w Ustawie wskaźnika = 28 m^2):

12 000 m^2 : 28 m^2 = 428,57 → 429 mieszkańców

Liczba dzieci (nowych uczniów szkół podstawowych):

429 x 7% = 30,03 → 31 dzieci.

W odległości nie większej niż 3000 m znajdują się następujące szkoły podstawowe:

- nr 2 przy ul. Tadeusza Kościuszki 126 (odl. 1250 m);
- nr 9 przy ul. Księdza Kazimierza Hamerszmita 11 (odl. 1820 m);
- nr 4 przy ul. Wojska Polskiego 13 (odl. 2650 m).

Zaświadczenie Prezydenta Miasta Suwałk o możliwości przyjęcia uczniów do szkół podstawowych w wymaganej liczbie zostało załączone do niniejszego wniosku (załącznik nr 5).

13.3. 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: Bulwary nad Czarną Hańczą (odl. 1200 m), Zalew Arkadia (odl. 1650 m), Park Konstytucji 3 Maja (odl. 1600 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 m^2, czyli 429 x 4 = 1 716 m^2.

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

Spełnienie wymogów, o których mowa w art. 17 ust. 1 Ustawy, jest zapewnione w

sposób następujący:

- dostęp do drogi publicznej - ulicy Stefana Batorego jest zapewniony zgodnie z zapewnieniem, wydanym przez Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach, znak: DIR.5549.23.2025.
- dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z zapotrzebowaniem, jest zapewniony, zgodnie z zapewnieniem możliwości dostawy wody oraz odbioru ścieków sanitarnych, wydanym przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Sp. z o.o., znak: Z.I.i.R.401.41.2025.AA.
- 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, znak: 25-B5/WZD/00428/PGED0346493KW25/2025.

13.5. Dopuszczalna liczba kondygnacji (zgodnie z art. 17 ust. 6 pkt 1 oraz art. 17 ust. 7 Ustawy)

Planowana maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4.
Zgodnie z art. 17 ust. 6 pkt 1 Ustawy, w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne.

Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego
"Budopol-Suwałki" - Hajko
- Spółka Jawna
Wspólnik
mgr inż. Daniel Hajko

Załączniki do wniosku:

1. Kopia mapy .....zał. nr 1
2. Kopia mapy z oznaczeniem granic terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać .....zał. nr 2
3. Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna, o której mowa w art. 6 Ustawy .....zał. nr 3
4. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 Ustawy .....zał. nr 4
5. Zaświadczenia o możliwości przyjęcia w szkole podstawowej nowych uczniów w wymaganej liczbie (art. 17 ust. 3 Ustawy) .....zał. Nr 5
6. Plan sytuacyjny odległości terenu inwestycji do przystanków komunikacyjnych i do szkół podstawowych .....zał. Nr 6
7. Plan sytuacyjny odległości terenu inwestycji do terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu .....zał. Nr 7
8. Pismo dot. zapewnienia możliwości dostawy wody, odbioru ścieków sanitarnych oraz wód opadowych (wydane przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Sp. z o.o., znak: Z.I.i.R.401.41.2025.AA) .....zał. Nr 8
9. Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej (wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Suwałki, znak: 25-B5/WZD/00428/PGED0346493KW25/2025).....zał. Nr 9
10. Pismo dot. możliwości zapewnienia dostawy energii cieplnej (wydane przez Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej w Suwałkach Sp. z o.o. znak: BOK/AF/839/2025) .....zał. Nr 10
11. Pismo dot. zapewnienia dostępu do drogi publicznej (ul. Batorego), wydane przez Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach, znak: DIR.5549.23.2025).....zał. Nr 11
12. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, wydana przez Prezydenta Miasta Suwałk, znak: OŚ.6220.22.2025.DK.....zał. Nr 12

załącznik nr 1

Kopia mapy zasadniczej

Kopia mapy zasadniczej

Skala mapy 1:500

Godło arkusza mapy	8.215.12.11.1.4 i inne
Jednostka ewid.	M. Suwałki
Obręb ewid.	0003 Obręb nr 3
Numer działki	30222/1, 30226/1 i inne
Ulica, nr	
Układ współrz. płaskich	2000/24
Układ wysokości	Amsterdam

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Numer sprawy	GR.6642.2.274.2025
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Data wykonania kopii	2025-06-26

Sporządził(a): Paulina Grajewska

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA SUWAŁK
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGiK.7576
Nazwa materiału zasobu	kopia zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2025 -06- 26
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	INSPEKTOR mgr inż. Paulina Grajewska

8.215.12-SP128211
8.215.12-SP128222
8.215.12-SP128200

załącznik nr 2

Kopia mapy zasadniczej z oznaczeniem granic terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać

Kopia mapy zasadniczej

Skala mapy 1:500

Godło arkusza mapy	8.215.12.11.1.4 i inne
Jednostka ewid.	M. Suwałki
Obręb ewid.	0003 Obręb nr 3
Numer działki	30222/1, 30226/1 i inne
Ulica, nr	
Układ współrz. płaskich	2000/24
Układ wysokości	Amsterdam

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Numer sprawy	GR.6642.2.274.2025
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Data wykonania kopii	2025-06-26

Sporządził(a): Paulina Grajewska

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: PREZYDENT MIASTA SUWAŁK

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: PL.PZGiK.7576

Nazwa materiału zasobu: kopia zasadnicza

Data wykonania kopii materiału zasobu: 2025 -06- 26

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

8.215.12-SP128211
8.215.12-SP128222
8.215.12-SP128200

30306 30254 30253 30252 30256/1 30257/25 30281/2 30281/1 30280/4 30280/5 30280/1 30280/7 30280/8 30261/6 30231/6 30261/3 30261/4 30261/7 30269/21 30269/20 30269/19 30269/16 30269/17 30269/15 30269/12 30269/11 30269/10 30269/9 30269/8 30269/7 30269/6 30269/5 30269/4 30269/3 30269/2 30269/1 30263 30264 30265/3 30265/6 30265/5 30262/3 30262/2 30262/1 30228/7 30228/8 30227/3 30228/3 30228/6 30226/4 30226/3 30225/1 30227/4 30227/5 30227/6 30227/7 30227/8 30227/9 30227/10 30227/11 30227/12 30227/13 30227/14 30227/15 30227/16 30227/17 30227/18 30227/19 30227/20 30227/21 30227/22 30227/23 30227/24 30227/25 30227/26 30227/27 30227/28 30227/29 30227/30 30227/31 30227/32 30227/33 30227/34 30227/35 30227/36 30227/37 30227/38 30227/39 30227/40 30227/41 30227/42 30227/43 30227/44 30227/45 30227/46 30227/47 30227/48 30227/49 30227/50 30227/51 30227/52 30227/53 30227/54 30227/55 30227/56 30227/57 30227/58 30227/59 30227/60 30227/61 30227/62 30227/63 30227/64 30227/65 30227/66 30227/67 30227/68 30227/69 30227/70 30227/71 30227/72 30227/73 30227/74 30227/75 30227/76 30227/77 30227/78 30227/79 30227/80 30227/81 30227/82 30227/83 30227/84 30227/85 30227/86 30227/87 30227/88 30227/89 30227/90 30227/91 30227/92 30227/93 30227/94 30227/95 30227/96 30227/97 30227/98 30227/99 30227/100 30227/101 30227/102 30227/103 30227/104 30227/105 30227/106 30227/107 30227/108 30227/109 30227/110 30227/111 30227/112 30227/113 30227/114 30227/115 30227/116 30227/117 30227/118 30227/119 30227/120 30227/121 30227/122 30227/123 30227/124 30227/125 30227/126 30227/127 30227/128 30227/129 30227/130 30227/131 30227/132 30227/133 30227/134 30227/135 30227/136 30227/137 30227/138 30227/139 30227/140 30227/141 30227/142 30227/143 30227/144 30227/145 30227/146 30227/147 30227/148 30227/149 30227/150 30227/151 30227/152 30227/153 30227/154 30227/155 30227/156 30227/157 30227/158 30227/159 30227/160 30227/161 30227/162 30227/163 30227/164 30227/165 30227/166 30227/167 30227/168 30227/169 30227/170 30227/171 30227/172 30227/173 30227/174 30227/175 30227/176 30227/177 30227/178 30227/179 30227/180 30227/181 30227/182 30227/183 30227/184 30227/185 30227/186 30227/187 30227/188 30227/189 30227/190 30227/191 30227/192 30227/193 30227/194 30227/195 30227/196 30227/197 30227/198 30227/199 30227/200 30227/201 30227/202 30227/203 30227/204 30227/205 30227/206 30227/207 30227/208 30227/209 30227/210 30227/211 30227/212 30227/213 30227/214 30227/215 30227/216 30227/217 30227/218 30227/219 30227/220 30227/221 30227/222 30227/223 30227/224 30227/225 30227/226 30227/227 30227/228 30227/229 30227/230 30227/231 30227/232 30227/233 30227/234 30227/235 30227/236 30227/237 30227/238 30227/239 30227/240 30227/241 30227/242 30227/243 30227/244 30227/245 30227/246 30227/247 30227/248 30227/249 30227/250 30227/251 30227/252 30227/253 30227/254 30227/255 30227/256 30227/257 30227/258 30227/259 30227/260 30227/261 30227/262 30227/263 30227/264 30227/265 30227/266 30227/267 30227/268 30227/269 30227/270 30227/271 30227/272 30227/273 30227/274 30227/275 30227/276 30227/277 30227/278 30227/279 30227/280 30227/281 30227/282 30227/283 30227/284 30227/285 30227/286 30227/287 30227/288 30227/289 30227/290 30227/291 30227/292 30227/293 30227/294 30227/295 30227/296 30227/297 30227/298 30227/299 30227/300 30227/301 30227/302 30227/303 30227/304 30227/305 30227/306 30227/307 30227/308 30227/309 30227/310 30227/311 30227/312 30227/313 30227/314 30227/315 30227/316 30227/317 30227/318 30227/319 30227/320 30227/321 30227/322 30227/323 30227/324 30227/325 30227/326 30227/327 30227/328 30227/329 30227/330 30227/331 30227/332 30227/333 30227/334 30227/335 30227/336 30227/337 30227/338 30227/339 30227/340 30227/341 30227/342 30227/343 30227/344 30227/345 30227/346 30227/347 30227/348 30227/349 30227/350 30227/351 30227/352 30227/353 30227/354 30227/355 30227/356 30227/357 30227/358 30227/359 30227/360 30227/361 30227/362 30227/363 30227/364 30227/365 30227/366 30227/367 30227/368 30227/369 30227/370 30227/371 30227/372 30227/373 30227/374 30227/375 30227/376 30227/377 30227/378 30227/379 30227/380 30227/381 30227/382 30227/383 30227/384 30227/385 30227/386 30227/387 30227/388 30227/389 30227/390 30227/391 30227/392 30227/393 30227/394 30227/395 30227/396 30227/397 30227/398 30227/399 30227/400 30227/401 30227/402 30227/403 30227/404 30227/405 30227/406 30227/407 30227/408 30227/409 30227/410 30227/411 30227/412 30227/413 30227/414 30227/415 30227/416 30227/417 30227/418 30227/419 30227/420 30227/421 30227/422 30227/423 30227/424 30227/425 30227/426 30227/427 30227/428 30227/429 30227/430 30227/431 30227/432 30227/433 30227/434 30227/435 30227/436 30227/437 30227/438 30227/439 30227/440 30227/441 30227/442 30227/443 30227/444 30227/445 30227/446 30227/447 30227/448 30227/449 30227/450 30227/451 30227/452 30227/453 30227/454 30227/455 30227/456 30227/457 30227/458 30227/459 30227/460 30227/461 30227/462 30227/463 30227/464 30227/465 30227/466 30227/467 30227/468 30227/469 30227/470 30227/471 30227/472 30227/473 30227/474 30227/475 30227/476 30227/477 30227/478 30227/479 30227/480 30227/481 30227/482 30227/483 30227/484 30227/485 30227/486 30227/487 30227/488 30227/489 30227/490 30227/491 30227/492 30227/493 30227/494 30227/495 30227/496 30227/497 30227/498 30227/499 30227/500 30227/501 30227/502 30227/503 30227/504 30227/505 30227/506 30227/507 30227/508 30227/509 30227/510 30227/511 30227/512 30227/513 30227/514 30227/515 30227/516 30227/517 30227/518 30227/519 30227/520 30227/521 30227/522 30227/523 30227/524 30227/525 30227/526 30227/527 30227/528 30227/529 30227/530 30227/531 30227/532 30227/533 30227/534 30227/535 30227/536 30227/537 30227/538 30227/539 30227/540 30227/541 30227/542 30227/543 30227/544 30227/545 30227/546 30227/547 30227/548 30227/549 30227/550 30227/551 30227/552 30227/553 30227/554 30227/555 30227/556 30227/557 30227/558 30227/559 30227/560 30227/561 30227/562 30227/563 30227/564 30227/565 30227/566 30227/567 30227/568 30227/569 30227/570 30227/571 30227/572 30227/573 30227/574 30227/575 30227/576 30227/577 30227/578 30227/579 30227/580 30227/581 30227/582 30227/583 30227/584 30227/585 30227/586 30227/587 30227/588 30227/589 30227/590 30227/591 30227/592 30227/593 30227/594 30227/595 30227/596 30227/597 30227/598 30227/599 30227/600 30227/601 30227/602 30227/603 30227/604 30227/605 30227/606 30227/607 30227/608 30227/609 30227/610 30227/611 30227/612 30227/613 30227/614 30227/615 30227/616 30227/617 30227/618 30227/619 30227/620 30227/621 30227/622 30227/623 30227/624 30227/625 30227/626 30227/627 30227/628 30227/629 30227/630 30227/631 30227/632 30227/633 30227/634 30227/635 30227/636 30227/637 30227/638 30227/639 30227/640 30227/641 30227/642 30227/643 30227/644 30227/645 30227/646 30227/647 30227/648 30227/649 30227/650 30227/651 30227/652 30227/653 30227/654 30227/655 30227/656 30227/657 30227/658 30227/659 30227/660 30227/661 30227/662 30227/663 30227/664 30227/665 30227/666 30227/667 30227/668 30227/669 30227/670 30227/671 30227/672 30227/673 30227/674 30227/675 30227/676 30227/677 30227/678 30227/679 30227/680 30227/681 30227/682 30227/683 30227/684 30227/685 30227/686 30227/687 30227/688 30227/689 30227/690 30227/691 30227/692 30227/693 30227/694 30227/695 30227/696 30227/697 30227/698 30227/699 30227/700 30227/701 30227/702 30227/703 30227/704 30227/705 30227/706 30227/707 30227/708 30227/709 30227/710 30227/711 30227/712 30227/713 30227/714 30227/715 30227/716 30227/717 30227/718 30227/719 30227/720 30227/721 30227/722 30227/723 30227/724 30227/725 30227/726 30227/727 30227/728 30227/729 30227/730 30227/731 30227/732 30227/733 30227/734 30227/735 30227/736 30227/737 30227/738 30227/739 30227/740 30227/741 30227/742 30227/743 30227/744 30227/745 30227/746 30227/747 30227/748 30227/749 30227/750 30227/751 30227/752 30227/753 30227/754 30227/755 30227/756 30227/757 30227/758 30227/759 30227/760 30227/761 30227/762 30227/763 30227/764 30227/765 30227/766 30227/767 30227/768 30227/769 30227/770 30227/771 30227/772 30227/773 30227/774 30227/775 30227/776 30227/777 30227/778 30227/779 30227/780 30227/781 30227/782 30227/783 30227/784 30227/785 30227/786 30227/787 30227/788 30227/789 30227/790 30227/791 30227/792 30227/793 30227/794 30227/795 30227/796 30227/797 30227/798 30227/799 30227/800 30227/801 30227/802 30227/803 30227/804 30227/805 30227/806 30227/807 30227/808 30227/809 30227/810 30227/811 30227/812 30227/813 30227/814 30227/815 30227/816 30227/817 30227/818 30227/819 30227/820 30227/821 30227/822 30227/823 30227/824 30227/825 30227/826 30227/827 30227/828 30227/829 30227/830 30227/831 30227/832 30227/833 30227/834 30227/835 30227/836 30227/837 30227/838 30227/839 30227/840 30227/841 30227/842 30227/843 30227/844 30227/845 30227/846 30227/847 30227/848 30227/849 30227/850 30227/851 30227/852 30227/853 30227/854 30227/855 30227/856 30227/857 30227/858 30227/859 30227/860 30227/861 30227/862 30227/863 30227/864 30227/865 30227/866 30227/867 30227/868 30227/869 30227/870 30227/871 30227/872 30227/873 30227/874 30227/875 30227/876 30227/877 30227/878 30227/879 30227/880 30227/881 30227/882 30227/883 30227/884 30227/885 30227/886 30227/887 30227/888 30227/889 30227/890 30227/891 30227/892 30227/893 30227/894 30227/895 30227/896 30227/897 30227/898 30227/899 30227/900 30227/901 30227/902 30227/903 30227/904 30227/905 30227/906 30227/907 30227/908 30227/909 30227/910 30227/911 30227/912 30227/913 30227/914 30227/915 30227/916 30227/917 30227/918 30227/919 30227/920 30227/921 30227/922 30227/923 30227/924 30227/925 30227/926 30227/927 30227/928 30227/929 30227/930 30227/931 30227/932 30227/933 30227/934 30227/935 30227/936 30227/937 30227/938 30227/939 30227/940 30227/941 30227/942 30227/943 30227/944 30227/945 30227/946 30227/947 30227/948 30227/949 30227/950 30227/951 30227/952 30227/953 30227/954 30227/955 30227/956 30227/957 30227/958 30227/959 30227/960 30227/961 30227/962 30227/963 30227/964 30227/965 30227/966 30227/967 30227/968 30227/969 30227/970 30227/971 30227/972 30227/973 30227/974 30227/975 30227/976 30227/977 30227/978 30227/979 30227/980 30227/981 30227/982 30227/983 30227/984 30227/985 30227/986 30227/987 30227/988 30227/989 30227/990 30227/991 30227/992 30227/993 30227/994 30227/995 30227/996 30227/997 30227/998 30227/999 30227/1000

LEGENDA:

GRANICA TERENU WNIOSKOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA DZIAŁKACH NR GEOD. 30269/19, 30269/20, 30269/21,

GRANICA OBSZARU NA KTÓRY INWESTYCJA BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ

załącznik nr 3

Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna, o której mowa w art. 6 Ustawy

PROJEKT SUWAŁKI®
SPÓŁDZIELCZE BIURO PROJEKTÓW w SUWAŁKACH
16-400 Suwałki ul.Kościuszki 79 tel. 875663278 e-mail: biuro@projekt-suwalki.com.pl

Nr arch. **SBP 01/25**

inwestor:

PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA OGÓLNEGO
BUDOPOL – SUWAŁKI HAJKO S.J.
16-400 Suwałki, ul. Sejneńska 42C

przedmiot opracowania:

KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA

Inwestycja mieszkaniowa:
Budowa zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma podziemnymi zespołami garażowymi oraz dwoma przybudowanymi budynkami usługowymi, wraz z nawierzchniami utwardzonymi ze stanowiskami postojowymi naziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną,
zlokalizowanego na terenie obejmującym części działek nr geod. 30269/19, 30269/20, 30269/21 przy ulicy Stefana Batorego w Suwałkach.

Projektant:	Podpis:	Data
mgr inż. arch. **Sławomir Paszkowski** nr upr. w specj. arch.: SUW - 98 / 85, nr ewid. PD-0105		04.08.2025 r



Spis zawartości:

I. Część opisowa

II. Część graficzna

1. Koncepcja zagospodarowania terenu.....nr U1
2. Koncepcja architektury. Budynki nr A, B, C. Rzut piwnic.....nr A1
3. Koncepcja architektury. Budynki nr D, E, F. Rzut piwnic.....nr A2
4. Koncepcja architektury. Budynki nr A, B, C, U1. Rzut parteru.....nr A3
5. Koncepcja architektury. Budynki nr D, E, F, U2. Rzut parteru.....nr A4
6. Koncepcja architektury. Budynki nr A, B, C. Rzut kondygnacji powtarzalnej.....nr A5
7. Koncepcja architektury. Budynki nr D, E, F. Rzut kondygnacji powtarzalnej.....nr A6
8. Koncepcja architektury. Analiza wysokościowa zabudowy inwestycji mieszkaniowej w stosunku do zabudowy sąsiedniej.....nr A7
9. Wizualizacje inwestycji mieszkaniowej

III. Zaświadczenie o przynależności do izby samorządu zawodowego architektów oraz kopia uprawnień

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

CZĘŚĆ OPISOWA

1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na terenie o łącznej pow. 24 127 m^2 obejmującym części działek o nr geod.: 30269/19, 30269/20, 30269/21 przy ul. Stefana Batorego w Suwałkach, obręb ewidencyjny nr 3 w jednostce ewidencyjnej 206301_1, M. Suwałki.

Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu:
- sześć budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma podziemnymi zespołami garażowymi oraz dwoma przybudowanymi budynkami usługowymi,
- trzy zespoły parkingowe naziemne,
- układ ciągów komunikacyjnych jezdnych i pieszych,
- niezbędna infrastruktura techniczna,
- tereny zieleni i rekreacji z wydzielonymi elementami funkcjonalnymi placu zabaw z miejscem rekreacyjnym i boiskiem wielofunkcyjnym.

Parametry inwestycji mieszkaniowej:
- powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej: ……..... 24 127 m^2
- powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane wraz z towarzyszącą infrastrukturą
  oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia……..... 24 127 m^2
- ilość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: ……...…….……...…...6
- ilość budynków usługowych: ……...…….……....…...2
- powierzchnia zabudowy (w poziomie parteru)…….…....…..5 917m^2
- powierzchnia użytkowa…….…….……...…..12 460 m^2
  w tym:
  - powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych…….....…..11 860 m^2
  - powierzchnia użytkowa lokali usługowych……..….....…..600 m^2
- powierzchnia podpiwniczenia……...……..…….……..7 776 m^2
- kubatura…….……..……...……..…….……... 90 500 m^3
- ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy wielorodzinnej……...…… 4
- ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej……...……...…… 1
- ilość kondygnacji podziemnych……...……1
- wysokość zabudowy……..…..do 15,0 m
- powierzchnia biologicznie czynna: 10 690 m^2 (w tym 9 100 m^2 na terenie oraz 3 180 m^2 x 50% = 1 590 m^2 w formie dachów zielonych), co stanowi 44,3% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej (zgodnie z wymogiem określonym w art. 17 ust. 4a punkt 1 Ustawy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej).

2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej

Układ urbanistyczny zabudowy został zdeterminowany lokalizacją i kształtem nieruchomości przeznaczonej pod inwestycję mieszkaniową. Projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowano w układzie szachownicowym, z założeniem zachowania jak największej wolnej przestrzeni wokół każdego z budynków. Budynki zaplanowane są na rzutach wydłużonych prostokątów. Przy dwóch szczytach budynków najbardziej zbliżonych do ul. Stefana Batorego zlokalizowane są dwa parterowe budynki usługowe (usługi nieuciążliwe). Budynki mieszkalne będą usytuowane na dwóch podziemnych zespołach garażowych, skomunikowanych poprzez dwie pochylnie zjazdowe. Pomiędzy budynkami ciągi piesze, z wejściami do klatek schodowych budynków. Teren zamierzenia budowlanego będzie dostępny z drogi publicznej (ulicy Stefana Batorego) poprzez trzy zjazdy dwukierunkowe. Ruch kołowy na terenie inwestycji mieszkaniowej będzie ograniczony jedynie do wjazdów na teren trzech parkingów oraz dojazdów do garaży podziemnych. W ramach parkingów naziemnych planuje się realizację łącznie 119 miejsc postojowych. W obrębie parkingów zlokalizowane będą dwie osłony śmietnikowe. Pomiędzy budynkami ciągi piesze, z których przewidziano wejścia do budynków. Pozostała niezainwestowana część nieruchomości zagospodarowana będzie zielenią niską i wysoką. Powierzchnia biologicznie czynna w formie dachu zielonego również nad wysuniętymi poza obrys budynków częściami garażowymi. W południowej części nieruchomości w ramach terenów zieleni przewidziano wykonanie placu zabaw z miejscem rekreacyjnym i boiska wielofunkcyjnego.

3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Sieci uzbrojenia terenu (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć cieplna, sieć energetyczna, sieć kanalizacji technicznej) przebiegają w w rejonie inwestycji mieszkaniowej, głównie w pasach dróg publicznych - ulic Stefana Batorego i Grunwaldzkiej.

Droga publiczna: ulica Stefana Batorego, z której planowana jest obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji, przylega bezpośrednio do terenu inwestycji mieszkaniowej. Droga ta będzie przebudowana i rozbudowana, zgodnie z Umową nr RFZ/9/2023 zawartą pomiędzy Miastem Suwałki a Przedsiębiorstwem Budownictwa Ogólnego „Budopol-Suwałki” Hajko Sp.J. (inwestorem planowanej inwestycji mieszkaniowej). Droga ta, wraz z odcinkami przyłączy i sieci przebiegających w pasie drogowym objęta jest odrębnym opracowaniem projektowym w ramach procedury uzyskania decyzji ZRID.

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Projekt zakłada etapowanie planowanej inwestycji mieszkaniowej. Przewiduje się dwa etapy realizacji zabudowy (zespół budynków nr A, B, C i U1 oraz zespół budynków nr

D, E, F i U2, z założeniem sukcesywnego przekazywania do użytkowania poszczególnych budynków) i zagospodarowania terenu.

5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest przy ulicy Stefana Batorego, na terenie wolnym od zabudowy. Na terenach sąsiednich występuje dwukondygnacyjna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wzdłuż ulicy i S. Batorego, dwu i trzykondygnacyjna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa wzdłuż ulicy Gen. W. Sikorskiego, czterokondygnacyjna zabudowa wielorodzinna zlokalizowana pomiędzy ulicami Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką i S. Batorego oraz trzykondygnacyjna zabudowa Zespołu Szkół nr 6 przy ul. Gen. W Sikorskiego. Dodatkowo, na terenie bezpośrednio przyległym od strony zachodniej do terenu planowanej inwestycji mieszkaniowej projektowana jest trzykondygacyjna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (na podstawie Uchwały 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).
Projektowane rozwiązanie architektoniczne zespołu sześciu czterokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z dwoma przybudowanymi budynkami usługowymi utrzymane jest w proporcjach i skali pośredniej w stosunku do w/w zabudowy sąsiedniej. Wysokość nowej zabudowy utrzymana jest na poziomie istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz szkolnej.

Projektant:

mgr inż. architekt
Sławomir Paszkowski

Kopia mapy zasadniczej

Skala mapy 1:500

Godło arkusza mapy	8.215.12.11.1.4 i inne
Jednostka ewid.	M. Suwałki
Obręb ewid.	0003 Obręb nr 3
Numer działki	30222/1, 30226/1 i inne
Ulica, nr	
Układ współrz. płaskich	2000/24
Układ wysokości	Amsterdam

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Numer sprawy	GR.6642.2.274.2025
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Data wykonania kopii	2025-06-26

Sporządził(a): Paulina Grajewska

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: PREZYDENT MIASTA SUWAŁK
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: PL.PZGiK.7576
Nazwa materiału zasobu: kopia zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu: 2025 -06- 26
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: INSPEKTOR mgr inż. Paulina Grajewska

PROJ. STUDNIA ROZPRĘŻNA

PROJ. PAS DROGOWY UL. STEFANA BATOREGO OBJĘTY ODRĘBNĄ PROCEDURĄ UZYSKANIA DECYZJI ZRID

PROJEKTOWANA ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA (NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR L/411/P/15/23 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2023 R. W SPRAWIE USTALENIA LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ W REJONIE ULICY GRUNWALDZKIEJ I ULICY STEFANA BATOREGO W SUWAŁKACH)

PROJ. POMPOWNIA ŚCIEKÓW

PLAC ZABAW I MIEJSCE REKREACYJNE

U2 p.p.p 167,60

U1 p.p.p 167,60

A 39 mieszkań p.p.p 170,17

B 39 mieszkań p.p.p 170,17

C 39 mieszkań p.p.p 170,17

D 39 mieszkań p.p.p 170,17

E 39 mieszkań p.p.p 170,17

F 39 mieszkań p.p.p 170,17

55 m.p.

60 m.p.

SM

4331

5501

2573,5

1196,06

2389

1800

203

1609,5 1711 2255 1711 1993 1711 2255 1711 2013

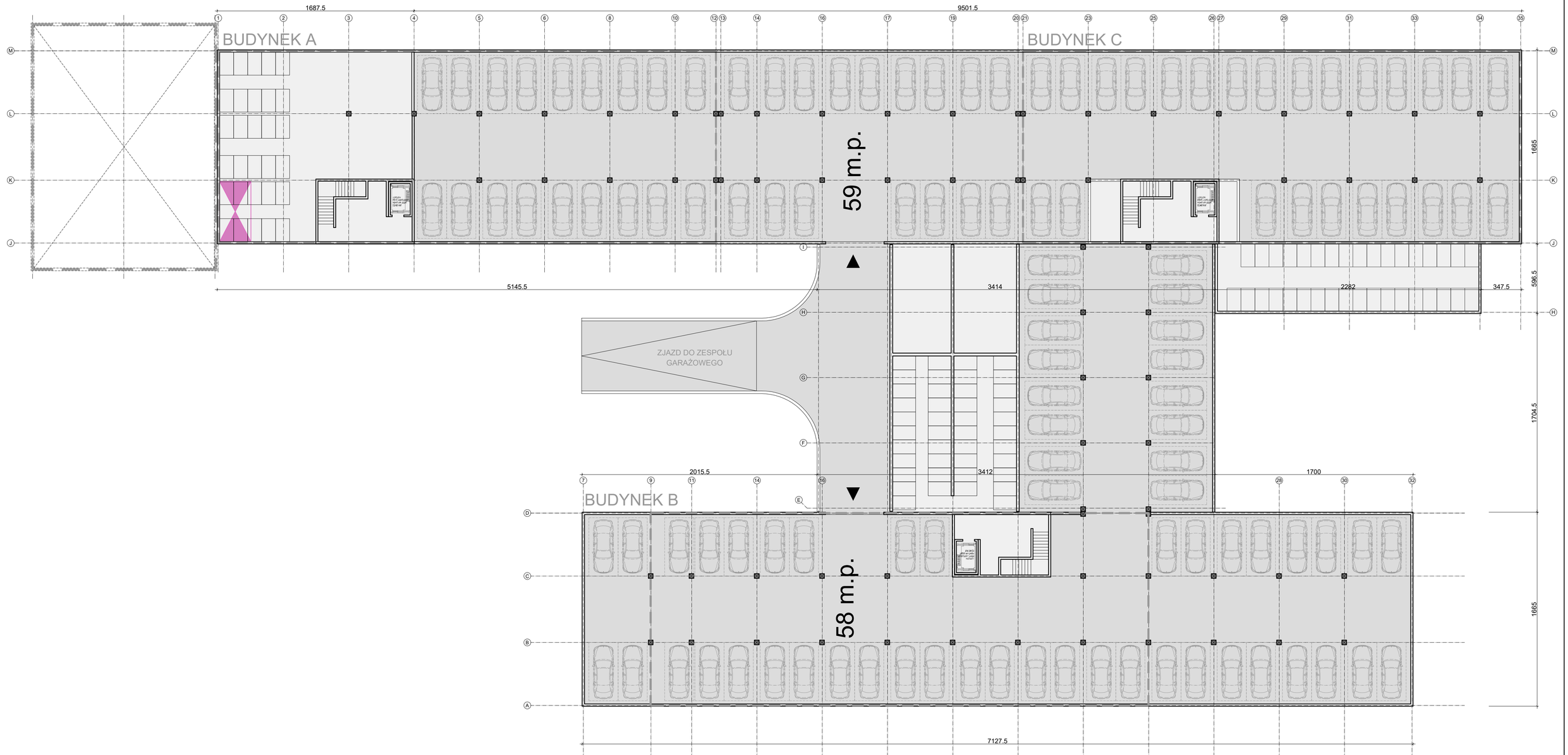
LEGENDA:

- GRANICA TERENU WNIOSKOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA DZIAŁKACH NR GEOD. 30269/19, 30269/20, 30269/21,
- GRANICA OBSZARU NA KTÓRY INWESTYCJA BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ
- 30269/19 OZNACZENIE DZIAŁEK INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- A PROJ. BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE
- U1 PROJ. BUDYNKI USŁUGOWE
- ZARYS CZĘŚCI PODZIEMNEJ PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW
- PROJ. NAWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA NA DACHACH ZIELONYCH
- PROJ. NAWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
- PROJEKTOWANY OGÓLNODOSTĘPNY URZĄDZONY TEREN WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU O POW. 4 100m2, WYZNACZONY W RAMACH POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
- PROJEKTOWANE CHODNIKI
- PROJEKTOWANE NAWIERZCHNIE UTWARDZONE JEZDNE
- SM PROJEKTOWANA OSŁONA ŚMIETNIKOWA
- WEJSCIA GŁÓWNE DO BUDYNKU
- WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO
- PROJEKTOWANE STOJAKI NA ROWERY
- 4 PROJ. NAZIEMNE STANOWISKA POSTOJOWE / PROJ. NAZIEMNE STANOWISKA POSTOJOWE DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE
- PROJEKTOWANA SIEĆ WODOCIĄGOWA WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ TŁOCZNEJ WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ TŁOCZNEJ
- PROJEKTOWANA INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ
- PROJEKTOWANA INSTALACJA KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE CIEPŁOWNICZE WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
- PROJ. KANALIZACJA KABLOWA NA POTRZEBY INSTALACJI NISKOPRĄDOWYCH
- PROJ. INSTALACJA ELEKTRYCZNA DOZIEMNA nN - ZASILAJĄCA
- PROJ. INSTALACJA ELEKTRYCZNA DOZIEMNA nN - OŚWIETLENIA TERENU
- ZK PROJ. ZŁĄCZE KABLOWE (PGE DYSTRYBUCJA S.A.) REZERWA TERENU
- RWP PROJ. ROZDZIELNICA PRZECIWPOŻAROWEGO WYŁ. PRĄDU
- proj e PROJ. SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
- proj w PROJ. SIEĆ WODOCIĄGOWA WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
- proj c PROJ. SIEĆ CIEPLNA WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
- proj k PROJ. SIEĆ KANALIZACJI SANIT. WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
- eNN ISTNIEJĄC INSTALACJA ELEKTROENERGETYCZNA
- wo100c ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
- cwc400c ISTNIEJĄCA INSTALACJA CIEPŁOWNICZA
- gn63c ISTNIEJĄCA INSTALACJA GAZOWA
- tp ISTNIEJĄCA KANALIZACJA TELETECHNICZNA
- kd400 ISTNIEJĄCA KANALIZACJA SANITARNA
- ks315c ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA

PROJEKT SUWAŁKI	inwestycja mieszkaniowa:	BUDOWA ZESPOŁU SZEŚCIU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z DWOMA PODZIEMNYMI ZESPOŁAMI GARAŻOWYMI ORAZ DWOMA PRZYBUDOWANYMI BUDYNKAMI USŁUGOWYMI	
	lokalizacja:	Suwałki, ul. Stefana Batorego, dz. nr geod. 30269/19, 30269/20, 30269/21,	
	tytuł rysunku:	Koncepcja zagospodarowania terenu	
faza: KONCEPCJA	projektant:	mgr inż. arch. SŁAWOMIR PASZKOWSKI nr upr. SUW-98/85 (spec. arch.) nr ewid. POIA. PD-0105	mgr inż. arch. ŁUKASZ ŁANCZKOWSKI nr upr. 35/POOIK/2019 (spec. arch.) nr ewid. POIA. PD-0516
	zespół projektowy:	inż. arch. DOMINIK ANDRULEWICZ	skala 1:500
			rys. nr U1

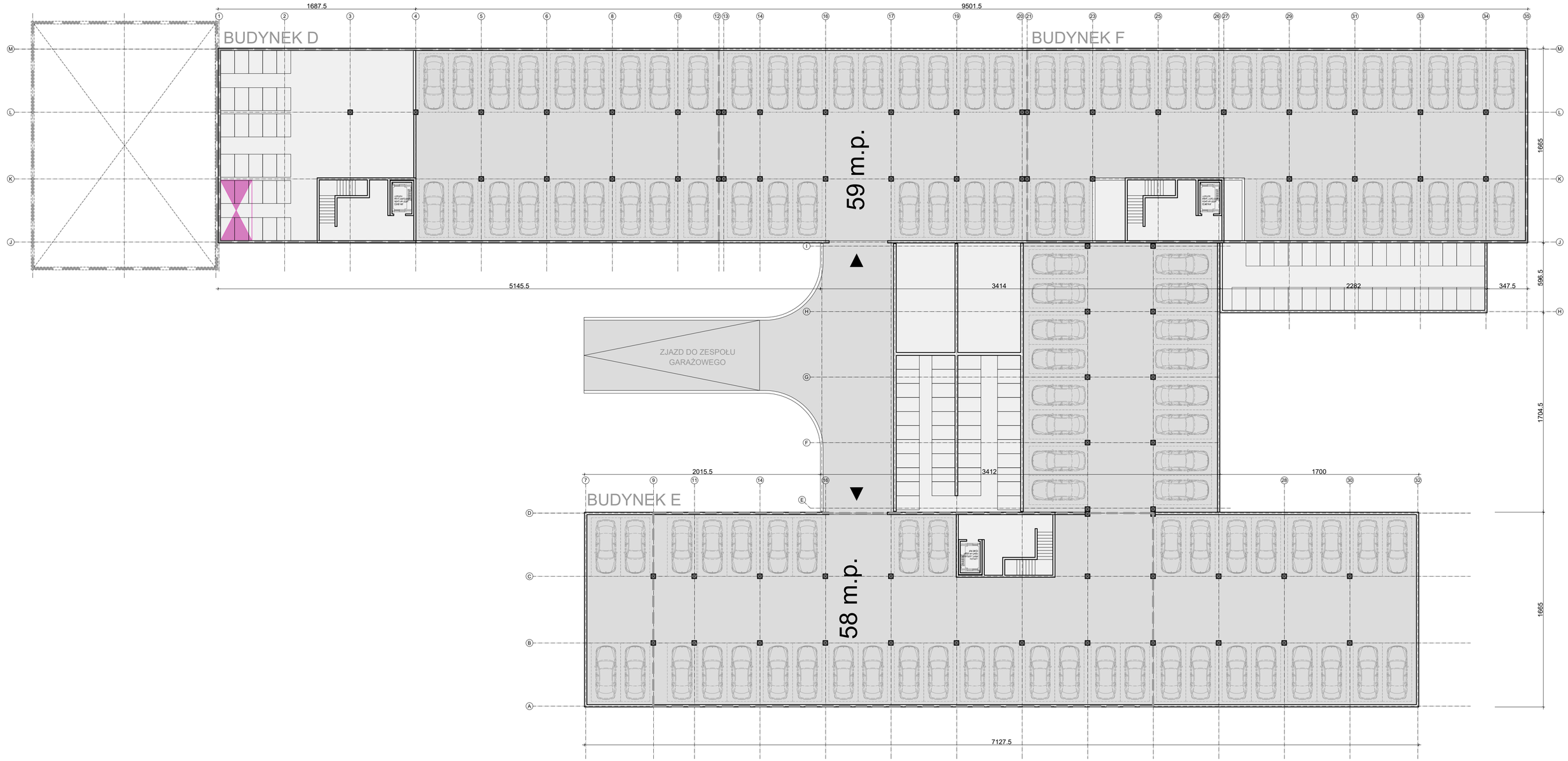


PN

PROJEKT SUWAŁKI

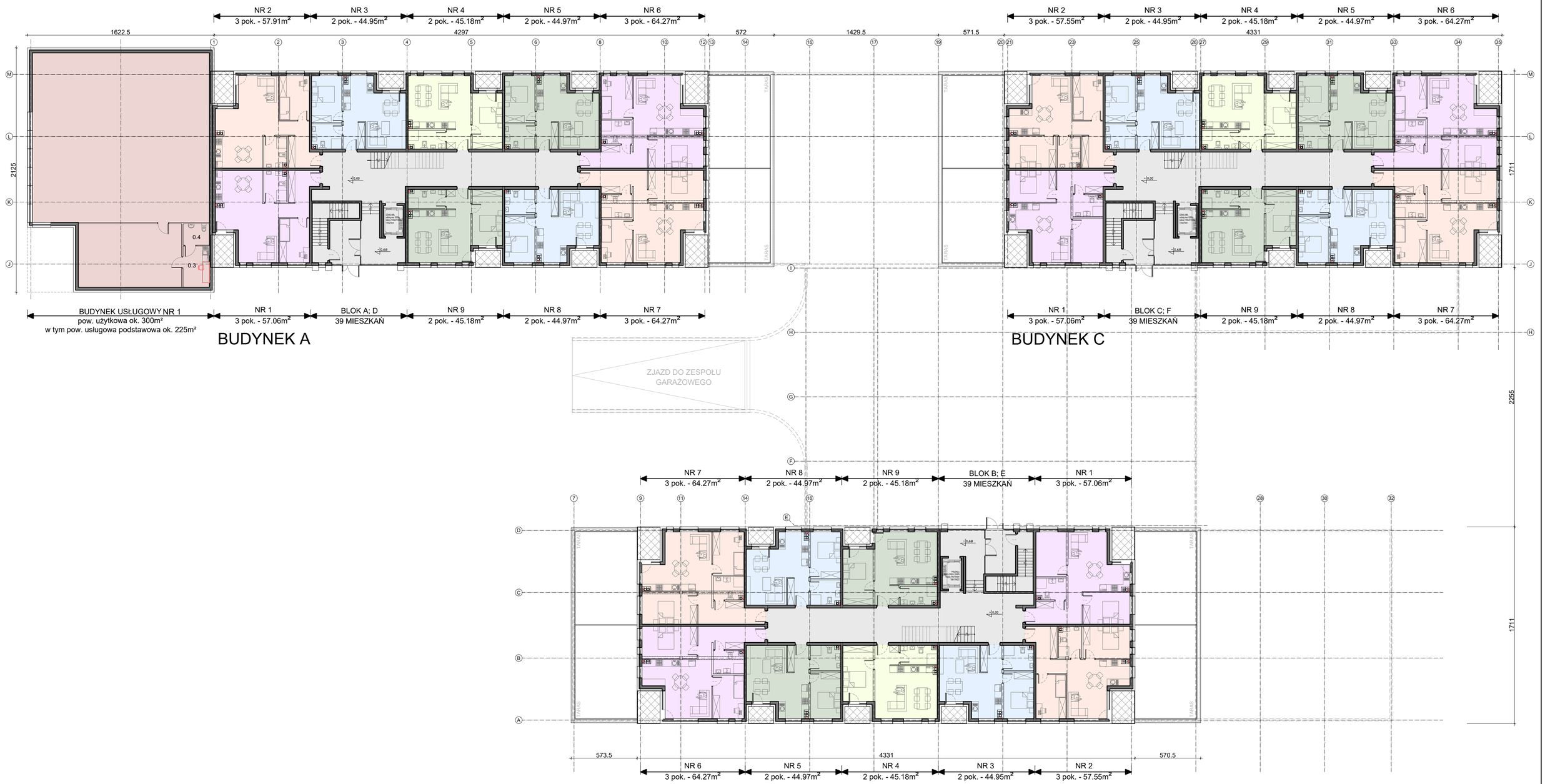
inwestycja mieszkaniowa:	BUDOWA ZESPOŁU SZEŚCIU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z DWOMA PODZIEMNYMI ZESPOŁAMI GARAŻOWYMI ORAZ DWOMA PRZYBUDOWANYMI BUDYNKAMI USŁUGOWYMI
lokalizacja:	Suwałki, ul. Stefana Batorego, dz. nr geod. 30269/19, 30269/20, 30269/21,
tytuł rysunku:	Budynki nr A, B, C. Rzut piwnic

faza	projektant	zespół projektowy	skala
KONCEPCJA ARCHITEKTURY	mgr inż. arch. SŁAWOMIR PASZKOWSKI nr upr. SUW-96/85 (spec. arch.) nr ewid. POIA: PD-0105	mgr inż. arch. ŁUKASZ ŁANCZKOWSKI nr upr. 35/PDOKK/2019 (spec. arch.) nr ewid. POIA: PD-0516 inż. arch. DOMINIK ANDRULEWICZ	1:200 rys. nr A1



PROJEKT SUWAŁKI

inwestycja mieszkaniowa:	BUDOWA ZESPOŁU SZEŚCIU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z DWOMA PODZIEMNYMI ZESPOŁAMI GARAŻOWYMI ORAZ DWOMA PRZYBUDOWANYMI BUDYNKAMI USŁUGOWYMI
lokalizacja:	Suwałki, ul. Stefana Batorego, dz. nr geod. 30269/19, 30269/20, 30269/21,
tytuł rysunku:	Budynki nr D, E, F. Rzut piwnic
faza	KONCEPCJA ARCHITEKTURY
projektant	mgr inż. arch. SŁAWOMIR PASZKOWSKI nr upr. SUW-96/85 (spec. arch.) nr ewid. POIA: PD-0105
zespół projektowy	mgr inż. arch. ŁUKASZ ŁANCZKOWSKI nr upr. 35/PDOKK/2019 (spec. arch.) nr ewid. POIA: PD-0516
	inż. arch. DOMINIK ANDRULEWICZ
skala	1:200
rys. nr	A2



PN

PROJEKT SUWAŁKI

inwestycja mieszkaniowa: BUDOWA ZESPOŁU SZEŚCIU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z DWOMA PODZIEMNYMI ZESPOŁAMI GARAŻOWYMI ORAZ DWOMA PRZYBUDOWANYMI BUDYNKAMI USŁUGOWYMI

lokalizacja: Suwałki, ul. Stefana Batorego, dz. nr geod. 30269/19, 30269/20, 30269/21,

tytuł rysunku: Budynki nr A, B, C, U1. Rzut parteru

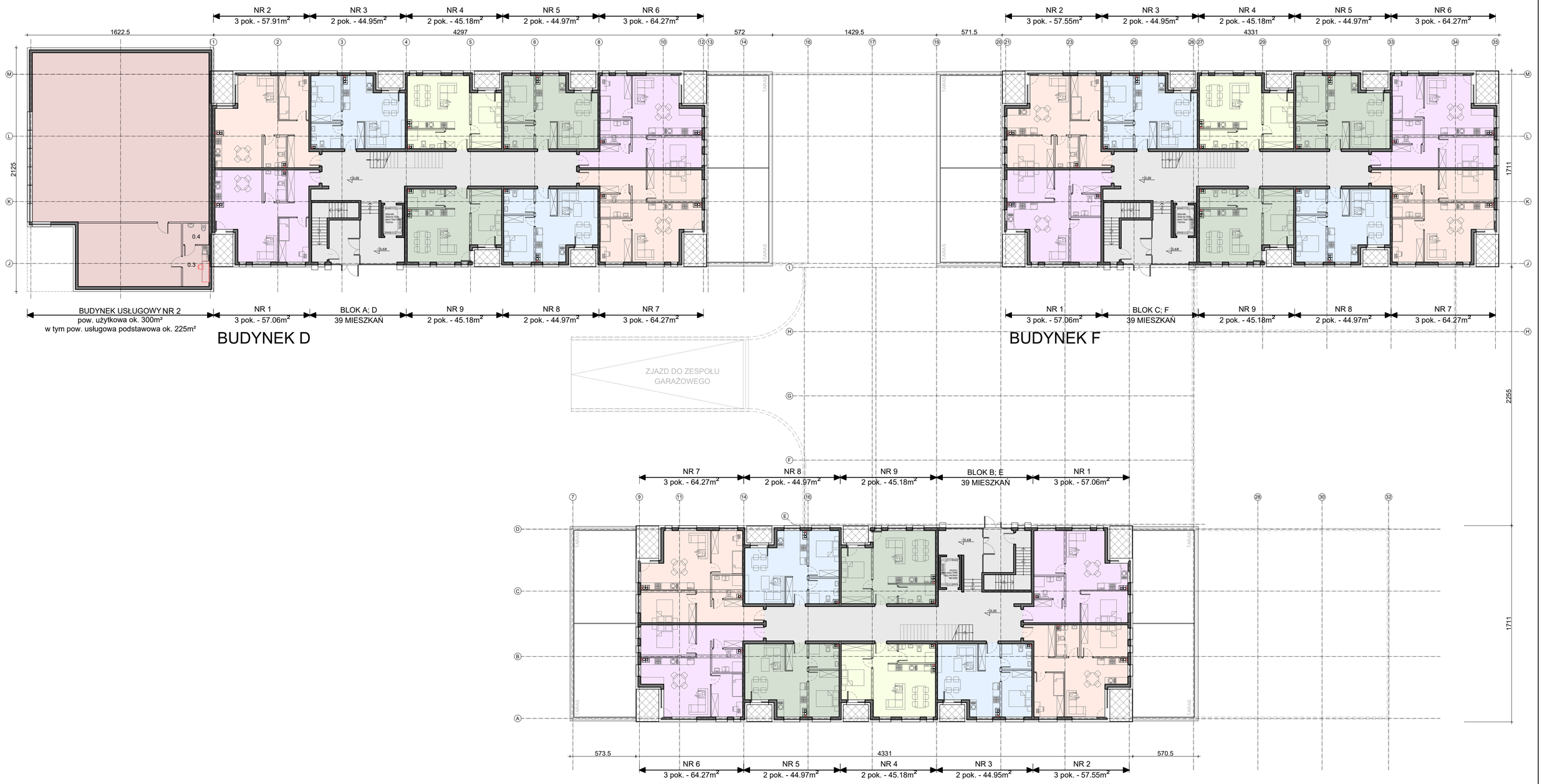
faza: KONCEPCJA ARCHITEKTURY

projektant: mgr inż. arch. SŁAWOMIR PASZKOWSKI nr upr. SUW-98/85 (spec. arch.) nr ewid. POIA: PD-0105

zespół projektowy: mgr inż. arch. ŁUKASZ ŁANCZKOWSKI nr upr. 35/PDOKK/2019 (spec. arch.) nr ewid. POIA: PD-0516; inż. arch. DOMINIK ANDRULEWICZ

skala 1:200

rys. nr A3



PN

PROJEKT SUWAŁKI

inwestycja mieszkaniowa: BUDOWA ZESPOŁU SZEŚCIU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z DWOMA PODZIEMNYMI ZESPOŁAMI GARAŻOWYMI ORAZ DWOMA PRZYBUDOWANYMI BUDYNKAMI USŁUGOWYMI

lokalizacja: Suwałki, ul. Stefana Batorego, dz. nr geod. 30269/19, 30269/20, 30269/21,

tytuł rysunku: Budynki nr D, E, F, U2. Rzut parteru

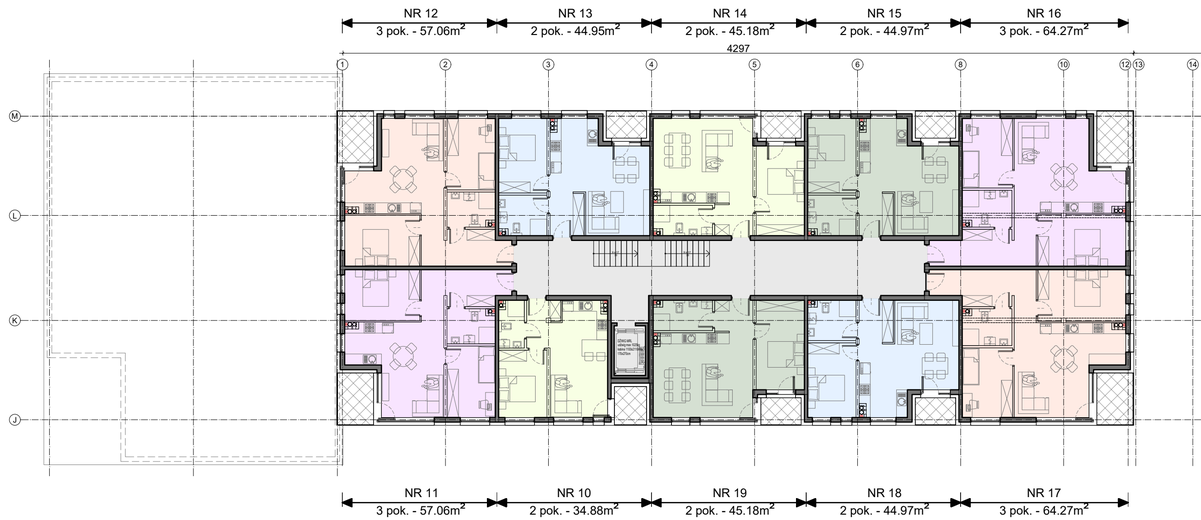
faza: KONCEPCJA ARCHITEKTURY

projektant: mgr inż. arch. SŁAWOMIR PASZKOWSKI nr upr. SUW-98/85 (spec. arch.) nr ewid. POIA: PD-0105

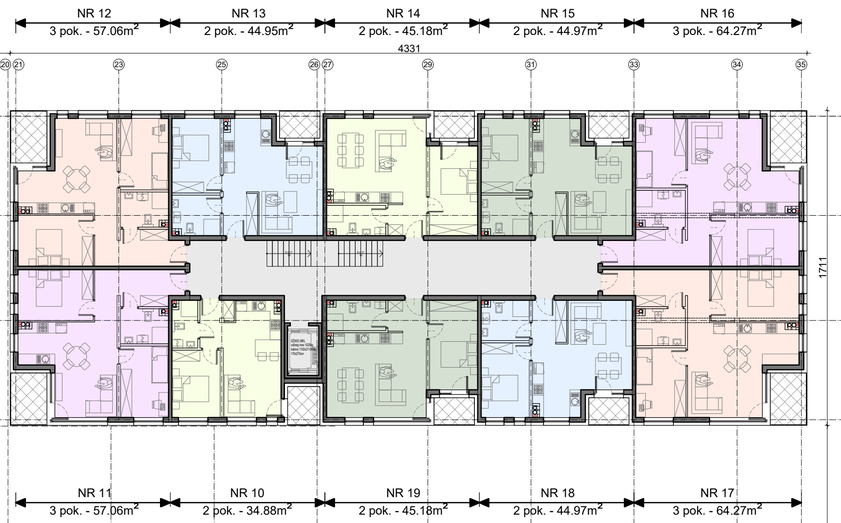
zespół projektowy: mgr inż. arch. ŁUKASZ ŁANCZKOWSKI nr upr. 35/PDOKK/2019 (spec. arch.) nr ewid. POIA: PD-0516; inż. arch. DOMINIK ANDRULEWICZ

skala 1:200

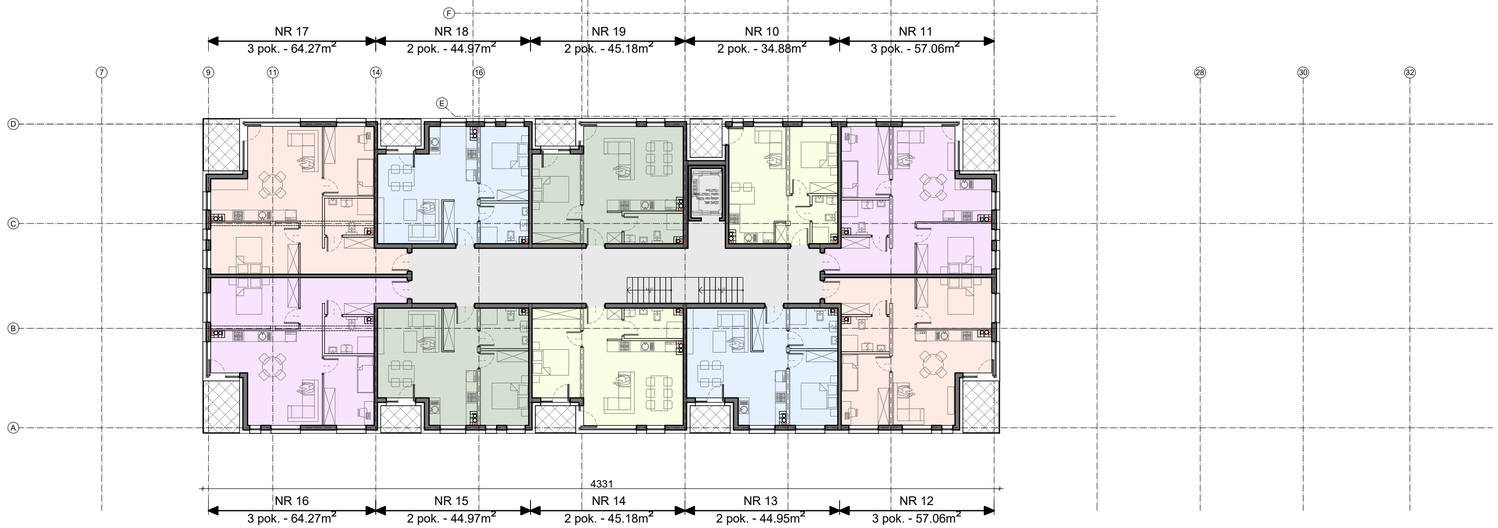
rys. nr A4



BUDYNEK A



BUDYNEK C



BUDYNEK B

PROJEKT SUWAŁKI

inwestycja mieszkaniowa: BUDOWA ZESPOŁU SZEŚCIU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z DWOMA PODZIEMNYMI ZESPOŁAMI GARAŻOWYMI ORAZ DWOMA PRZYBUDOWANYMI BUDYNKAMI USŁUGOWYMI

lokalizacja: Suwałki, ul. Stefana Batorego, dz. nr geod. 30269/19, 30269/20, 30269/21,

tytuł rysunku: Budynki nr A, B, C. Rzut kondygnacji powtarzalnej

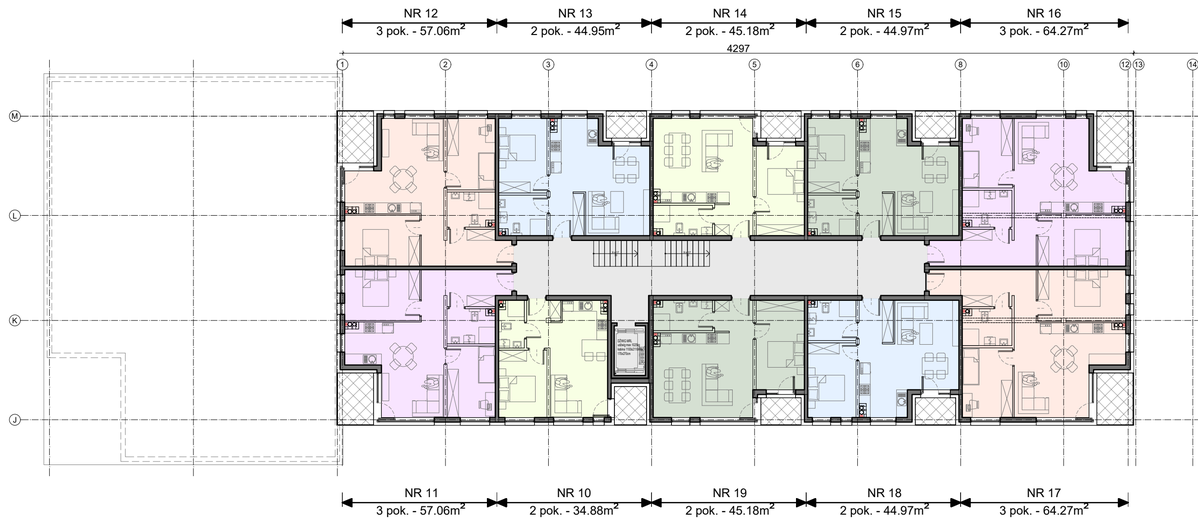
faza: KONCEPCJA ARCHITEKTURY

projektant: mgr inż. arch. SŁAWOMIR PASZKOWSKI nr upr. SUW-98/85 (specj. arch.) nr ewid. POIA: PD-0105

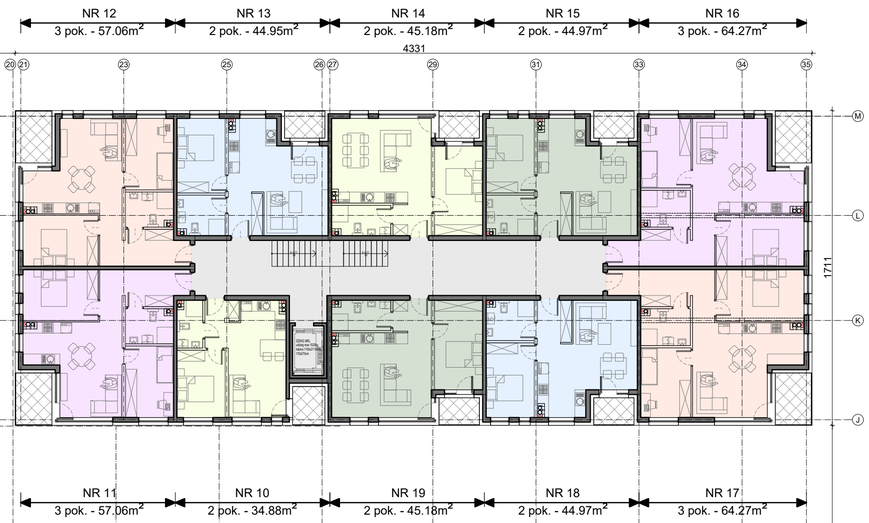
zespół projektowy: mgr inż. arch. ŁUKASZ ŁANCZKOWSKI nr upr. 35/PDOKK/2019 (specj. arch.) nr ewid. POIA: PD-0516; inż. arch. DOMINIK ANDRULEWICZ

skala: 1:200

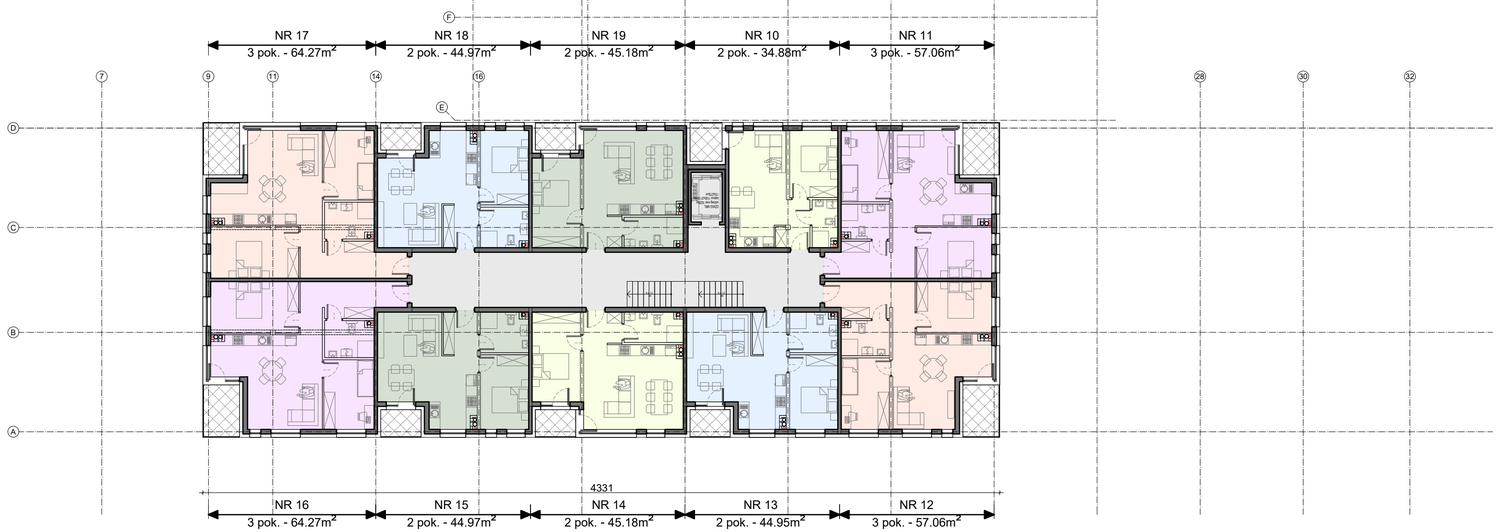
rys. nr: A5



BUDYNEK D



BUDYNEK F



BUDYNEK E

PROJEKT SUWAŁKI

inwestycja mieszkaniowa: BUDOWA ZESPOŁU SZEŚCIU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z DWOMA PODZIEMNYMI ZESPOŁAMI GARAŻOWYMI ORAZ DWOMA PRZYBUDOWANYMI BUDYNKAMI USŁUGOWYMI

lokalizacja: Suwałki, ul. Stefana Batorego, dz. nr geod. 30269/19, 30269/20, 30269/21,

tytuł rysunku: Budynki nr D, E, F. Rzut kondygnacji powtarzalnej

faza: KONCEPCJA ARCHITEKTURY

projektant: mgr inż. arch. SŁAWOMIR PASZKOWSKI nr upr. SUW-98/85 (specj. arch.) nr ewid. POIA: PD-0105

zespół projektowy: mgr inż. arch. ŁUKASZ ŁANCZKOWSKI nr upr. 35/PDOKK/2019 (specj. arch.) nr ewid. POIA: PD-0516; inż. arch. DOMINIK ANDRULEWICZ

skala 1:200

rys. nr A6



PROJEKT SUWAŁKI

inwestycja mieszkaniowa: BUDOWA ZESPOŁU SZEŚCIU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z DWOMA PODZIEMNYMI ZESPOŁAMI GARAŻOWYMI ORAZ DWOMA PRZYBUDOWANYMI BUDYNKAMI USŁUGOWYMI

lokalizacja: Suwałki, ul. Stefana Batorego, dz. nr geod. 30269/19, 30269/20, 30269/21,

tytuł rysunku: ANALIZA WYSOKOŚCIOWA ZABUDOWY INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ W STOSUNKU DO ZABUDOWY SĄSIEDNIEJ

faza: KONCEPCJA ARCHITEKTURY

projektant: mgr inż. arch. SŁAWOMIR PASZKOWSKI nr upr. SUW-86/86 (spec). arch.) nr ewid. POIA: PD-0105

zespół projektowy: mgr inż. arch. ŁUKASZ ŁANCZKOWSKI nr upr. 35/PDOKK/2019 (spec). arch.) nr ewid. POIA: PD-0016

inż. arch. DOMINIK ANDRULEWICZ

skala: 1:500

rys. nr: A7








U1

IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Podlaska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Podlaska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Sławomir Antoni Paszkowski

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **SUW-98/85**,
jest wpisany na listę członków Podlaskiej Okręgowej Izby Architektów RP
pod numerem: **PD-0105.**

Członek czynny od: 30-01-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 05-02-2025 r. Białystok.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2026 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Marcin Marczak, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

PD-0105-8E96-3216-5391-429D

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgowa Izbą Architektów RP.

WYDZIAŁ ... PRZESTRZENNEGO
URBANISTYKI, ARCHITEKTURY
I NADZORU BUDOWLANEGO
16-400 Suwałki, Kościuszki 71
(pieczęć)

Suwałki, dnia 1985-09-

Nr SUW-98/85

DECYZJA O STWIERDZENIU PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO

do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 4 ust. 1 i 2, § 7 i § 13 ust. 1 pkt. 1 lit. - rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 8, poz. 46) stwierdza się, że: Obywatel(ka) Sławomir Antoni PASZKOWSKI
(imię i nazwisko)

magister inżynier architekt
(tytuł naukowy — zawodowy)

urodzony(a) dnia 8 kwietnia 19 57 r. w Suwałkach

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji

projektanta
(rodzaj funkcji)

w specjalności architektonicznej
(rodzaj specjalności techniczno-budowlanej)

w zakresie -
(specjalizacja zawodowa)

W.A/Kr/2377/74 MA-BUA-34

ZGraf. Złotoryja-683 78 Z 1000

Obywatel(ka) Sławomir Antoni PASZKOWSKI jest upoważniony(a) do:
(imię i nazwisko)

1/ sporządzania projektów w zakresie rozwiązań:

a/ architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych,
b/ konstrukcyjno-budowlanych obiektów budowlanych w budownictwie osób fizycznych, z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych,

2/ w budownictwie osób fizycznych - do kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego obiektów budowlanych - z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych. - - -

URZĄD ... W SUWAŁKACH

p. o. GŁÓWNY ARCHITEKT WOJEWÓDZKI
inż. arch. Andrzej Mickaniewski

m. p.

(podpis i pieczęć)

załącznik nr 4

Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 Ustawy

Suwałki dnia 11.08.2025 r.

Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego
„Budopol-Suwałki" Hajko Sp.J.
ul. Sejneńska 42C, 16-400 Suwałki

Ja, niżej podpisany, jako inwestor planowanej inwestycji mieszkaniowej w postaci budowy zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma podziemnymi zespołami garażowymi oraz dwoma przybudowanymi budynkami usługowymi, wraz z nawierzchniami utwardzonymi ze stanowiskami postojowymi naziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanego na terenie obejmującym części działek nr geod. 30269/19, 30269/20, 30269/21 przy ulicy Stefana Batorego w Suwałkach

OŚWIADCZAM

że nie zachodzi kolizja inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538).

Art. 4.

W przypadku gdy inwestycje mieszkaniowe lub inwestycje towarzyszące mają być prowadzone na tym samym obszarze co inwestycje, o których mowa w:

1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2021 r. poz. 491), 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 2020 r. poz. 1363 oraz z 2021 r. poz. 784),

3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043,1378 i 1778 oraz z 2021 r. poz. 780 i 784),

4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1079),

5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2020 r. poz. 1866 oraz z 2021 r. poz. 234, 784 i 922),

6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 777 i 784),

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. 484 i 784),

8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1537, z 2019 r. poz. 2020 oraz z 2021 r. poz. 784),

9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922),

10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2019 r. poz. 1073 i 2020 oraz z 2021 r. poz. 784),

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 2020 r. poz. 234 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 784),

13) ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 2309 oraz z 2021 r. poz. 234, 784 i 922)

- inwestycje, o których mowa w pkt 1-13, mają pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi lub inwestycjami towarzyszącymi.

Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego
"Budopol-Suwałki" - Hajko
- Spółka Jawna
Wspólnik - właściciel
mgr inż. Paweł Hajko

.....

załącznik nr 5

Zaświadczenia o możliwości przyjęcia dodatkowych uczniów w wymaganej liczbie (art. 17 ust. 3 Ustawy)

PREZYDENT
MIASTA SUWAŁK

Suwałki, 25 kwietnia 2025 r.

O.4424.27.31.2025

Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego
BUDOPOL – SUWAŁKI HAJKO Sp. Jawna
ul. Sejneńska 42C 16-400 Suwałki

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195), potwierdzam, że planowana do realizacji inwestycja, przedstawiona we wniosku, spełnienia warunki, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do Zespołu Szkół nr 2 w Suwałkach Szkoły Podstawowej nr 9 im. Włodzimierza Puchalskiego w Suwałkach, ul. Hamerszmita 11, 16-400 Suwałki.

Jednocześnie informuję, że ul. Stefana Batorego, przy której planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej, została wskazana jak obwód ww. szkoły w uchwale nr LXVI/862/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie ustalenia planu sieci publicznych szkół podstawowych prowadzonych przez Miasto Suwałki, a także określenia granic obwodów tych szkół, z wyjątkiem specjalnych, mających siedzibę na obszarze miasta Suwałk (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego 2024 r. poz. 685).,

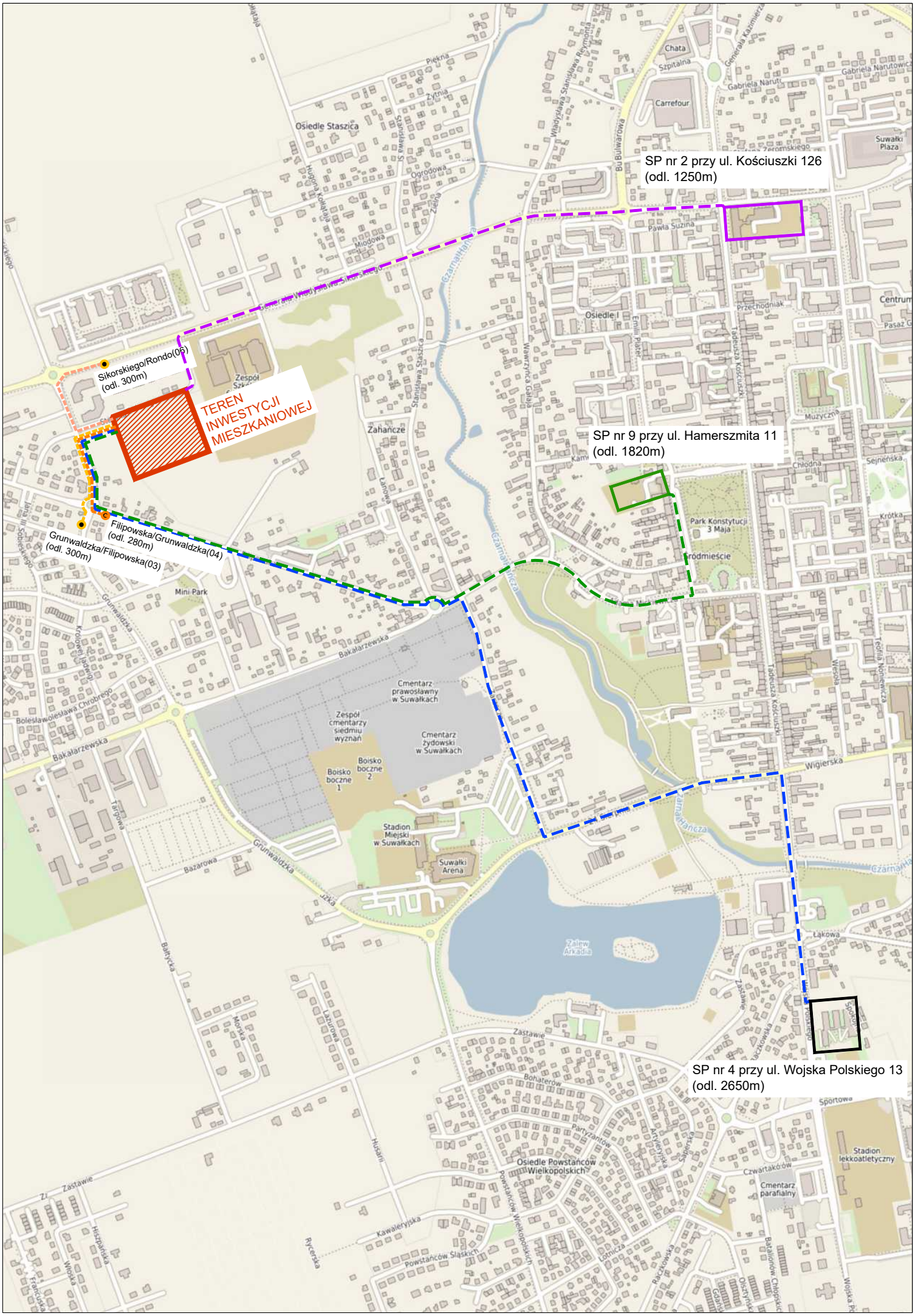
Niniejsze zaświadczenie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. b i częścią II załącznika do ustawy, ust 21, kolumna 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 z późn. zm.).

Z up. PREZYDENTA
dr Roman W. Rynkowski
Zastępca Prezydenta

Do wiadomości:
Pani Wioletta Kulbacka
Dyrektor Zespołu Szkół nr 2 w Suwałkach

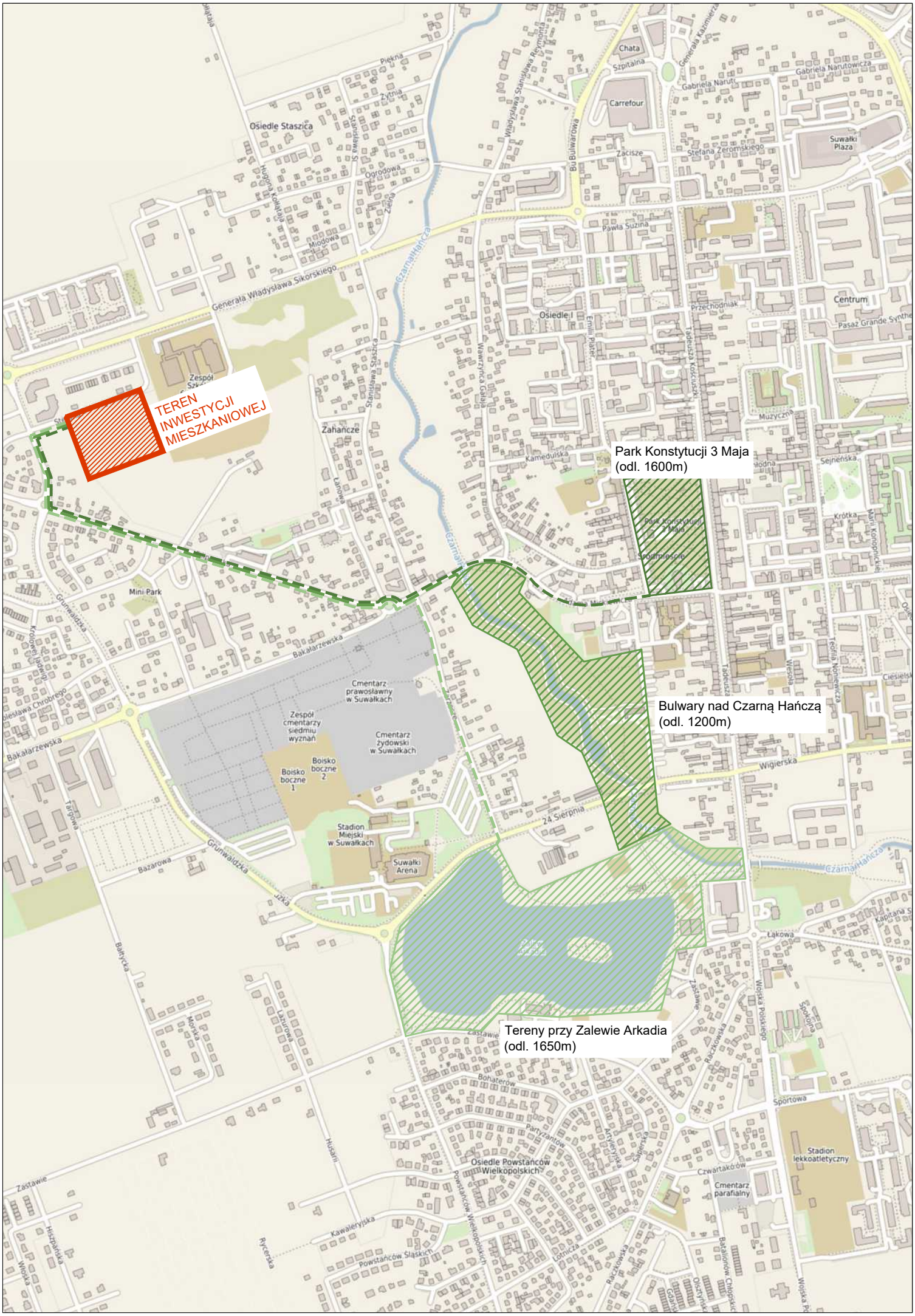
załącznik nr 6

Plan sytuacyjny odległości terenu inwestycji do przystanków komunikacyjnych i do szkół podstawowych


SP nr 2 przy ul. Kościuszki 126
(odl. 1250m)
SP nr 9 przy ul. Hamerszmita 11
(odl. 1820m)
SP nr 4 przy ul. Wojska Polskiego 13
(odl. 2650m)
TEREN
INWESTYCJI
MIESZKANIOWEJ
Sikorskiego/Rondo(06)
(odl. 300m)
Filipowska/Grunwaldzka(04)
(odl. 280m)
Grunwaldzka/Filipowska(03)
(odl. 300m)
Osiedle Staszica
Zahańcze
Osiedle I
Centrum
Park Konstytucji 3 Maja
Śródmieście
Mini Park
Cmentarz prawosławny w Suwałkach
Zespół cmentarzy siedmiu wyznań
Cmentarz żydowski w Suwałkach
Boisko boczne 1
Boisko boczne 2
Stadion Miejski w Suwałkach
Suwałki Arena
Zalew Arkadia
Osiedle Powstańców Wielkopolskich
Stadion lekkoatletyczny
Cmentarz parafialny
Carrefour
Suwałki Plaza
Chata
Grunwaldzka
Bakałarzewska
Wigierska
Łąkowa
Zastawie
Bohaterów
Sportowa
Czarnahańcza

załącznik nr 7

Plan sytuacyjny odległości terenu inwestycji do terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu


TEREN INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
Park Konstytucji 3 Maja (odl. 1600m)
Bulwary nad Czarną Hańczą (odl. 1200m)
Tereny przy Zalewie Arkadia (odl. 1650m)
Osiedle Staszica
Zahańcze
Osiedle I
Centrum
Mini Park
Cmentarz prawosławny w Suwałkach
Zespół cmentarzy siedmiu wyznań
Cmentarz żydowski w Suwałkach
Stadion Miejski w Suwałkach
Suwałki Arena
Osiedle Powstańców Wielkopolskich
Stadion lekkoatletyczny
Cmentarz parafialny
Generała Władysława Sikorskiego
Bakałarzewska
Grunwaldzka
Wigierska
24 Sierpnia
Czarna Hańcza
Carrefour
Suwałki Plaza

załącznik nr 8

Pismo dot. zapewnienia możliwości dostawy wody,
odbioru ścieków sanitarnych
oraz wód opadowych i roztopowych

PWiK SUWAŁKI

Suwałki, 25 marca 2025 r.

Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego
„Budopol-Suwałki" Hajko Sp. J.
ul. Sejneńska 42c
16-400 Suwałki

ZIiR.401.41.2025.AA

Dotyczy: budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w Suwałkach przy ul. Batorego, nr geod. dz. 30269/18, obręb 0003.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 17.03.2025 r. o wydanie zapewnienia możliwości dostawy wody, odbioru ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych dla nieruchomości jw. na której projektuje się zespół sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, PWiK w Suwałkach Sp. z o.o. informuje:

1. Dostawa wody do wnioskowanej nieruchomości możliwa będzie po zaprojektowaniu i wybudowaniu sieci wodociągowej wzdłuż ul. Batorego, a następnie podłączeniu do niej przyłącza wodociągowego zaprojektowanego i wybudowanego przez Inwestora na własny koszt.
2. Po wybudowaniu sieci wodociągowej o średnicy z rur PE-RC SDR17 PN10 o średnicy DN160 mm będzie istniała możliwość dostawy wody w ilości do 78,5 m^3/d na cele bytowe oraz w ilości do 5,0 l/s na cele ppoż. wewnętrzne - chwilowe, PWiK w Suwałkach Sp. z o.o. nie zapewnia wskazanego we wniosku ciśnienia wody. Ciśnienie statyczne w sieci miejskiej: ok. 0,25 MPa,
3. Zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych zewn. może być realizowane przy użyciu hydrantów na istniejącej oraz projektowanej sieci wodociągowej w ul. Batorego (hydranty oznaczone literą „H" na załączniku graficznym"). Sieć wodociągowa przeciwpożarowa zapewnia wydajność nie mniejszą niż 5 l/s, o ciśnieniu nominalnym 0,25 MPa. W przypadku braku możliwości otrzymania wymaganego dla ochrony projektowanych budynków zapotrzebowania na cele ppoż. Inwestor zobowiązany jest zapewnić dodatkowe źródło dostawy wody we własnym zakresie.
4. Ze względu na ukształtowanie terenu nie ma możliwości grawitacyjnego odprowadzenia ścieków sanitarnych bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. Zapewnia się możliwość odbioru ścieków sanitarnych bytowych z ww. nieruchomości w ilości do 74,9 m^3/d, po wybudowaniu przez Inwestora na własny koszt przyłącza kanalizacji ciśnieniowej i podłączenia do istniejącej sieci kanalizacyjnej żelbetowej DN600mm w ul. Sikorskiego.
6. Wody opadowe pochodzące z dachu, jak i wody opadowe i roztopowe z terenu objętego inwestycją należy zagospodarować na terenie własnym.

Przed realizacją podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej należy wystąpić do PWiK w Suwałkach Sp. z o.o. z wnioskiem o wydanie technicznych warunków przyłączenia. Wydanie warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej będzie możliwe po zaprojektowaniu wodociągu łączącego projektowaną i istniejącą sieć w ul. Batorego.

W załączeniu:
1. Załącznik graficzny

KIEROWNIK
Działu Inwestycji i Remontów
mgr inż. Szymon Marcinkiewicz

Załącznik graficzny do pisma ZIiR.401.41.2025

istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy DN600mm

istniejący wodociąg PE o średnicy DN110mm

istniejący hydrant ppoż

projektowany wodociąg PE o średnicy DN160mm

projektowany hydrant ppoż

załącznik nr 9

Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej

Chronione w PGE Dystrybucja S.A.

Zał. nr 3
wz.(15.05.2023)

PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Białystok
Rejon Energetyczny Suwałki

16-400 Suwałki, ul. Piaskowa 1
tel. +48 85 740 50 00, fax: +48 85 740 51 09
e-mail: sekretariatRE5.ob@pgedystrybucja.pl

Suwałki, 26 marca 2025 r.
25-B5/WZD/00428/PGED0346493KW25/2025

Egz. nr 1

Przedsiębiorstwo Budownictwa
Ogólnego „Budopol-Suwałki" Hajko
Spółka Jawna
ul. Sejneńska 42C
16-400 Suwałki

Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej.

Nazwa obiektu: sześć budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma budynkami usługowymi.
Lokalizacja: miejscowość Suwałki, ul. Grunwaldzka , nr działki: 30269/14.
Moc przyłączeniowa: 660 kW.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 17-03-2025 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej informujemy, że istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu. Przyłączenie możliwe będzie po spełnieniu niżej wymienionych wymagań:

- złożeniu w siedzibie PGE Dystrybucja S.A. (wymienionej w nagłówku niniejszego pisma) kompletnego wniosku o określenie warunków przyłączenia,
- wybudowaniu linii zasilających średniego napięcia, odpowiedniej ilości stacji transformatorowych SN/nN, przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia,

szczegółowy zakres prac niezbędnych do przyłączenia obiektu do sieci zostanie określony w warunkach przyłączenia, które zostaną wydane na podstawie złożonego wniosku. Przyłączenie realizowane będzie po spełnieniu warunków formalno-prawnych na zasadach określonych w umowie o przyłączenie.
Niniejsze oświadczenie jest ważne przez okres 1 roku od daty wydania.

PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Białystok
Rejon Energetyczny Suwałki
Dyrektor
Adam Słuchocki

podpis, pieczątka

Wykonano w 2 egzemplarzach

1. Egzemplarz nr 1 – adresat
2. Egzemplarz nr 2 – a/a RE-5

załącznik nr 10

Pismo dot. możliwości zapewnienia dostawy energii cieplnej

CIEPŁO SYSTEMOWE

Siedziba Spółki
ul. Przemysłowa 4
16-400 Suwałki

Centrala
tel. (87) 562 99 93

Biuro Obsługi Klienta
tel. (87) 562 99 51

Dział Spraw Pracowniczych, Organizacyjnych i BHP
tel. (87) 562 99 55

Dział Finansowo - Księgowy
tel. (87) 562 99 97

Dział Inwestycji i Zakupów
tel. (87) 562 99 77

Zakład Robót Inżynieryjnych i Obsługi
tel. (87) 562 99 75

Zakład Wytwarzania
tel. (87) 562 99 65

Zakład Dystrybucji Ciepła, Zakład Sieci Cieplnych

ul. E. Plater 28C
tel. (87) 562 99 66

Zgłaszanie awarii
tel. 993;
(+48) 601 259 297

TÜV NORD
TÜV NORD Polska Sp. z o.o.
PN-EN ISO 9001 PN-EN ISO 14001 PN-ISO 45001

Zarządzanie Energią ISO 50001
DEKRA certyfikat

SURE
SUSTAINABLE RESOURCES
Verification Scheme GmbH

Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej w Suwałkach
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Suwałki, dnia 16.04.2025 r.

Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego
„Budopol-Suwałki" Hajko Sp. J.
ul. Sejneńska 42c
16-400 Suwałki

BOK/AF/..839...../2025

Dotyczy: **wniosku o wydanie opinii dotyczącej możliwości zapewnienia dostawy energii cieplnej do projektowanych budynków przy ul. Stefana Batorego w Suwałkach dz. 30269/18 - wniosek o zapewnienie dostawy ciepła z dnia 19.03.2025 r.**

W odpowiedzi na ww. wniosek - Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej w Suwałkach spółka z ograniczoną odpowiedzialnością informuje, że istnieje możliwość dostawy energii cieplnej z miejskiej sieci ciepłowniczej do projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Stefana Batorego w Suwałkach dz. nr 30269/18 po spełnieniu warunków określonych w Prawie energetycznym.

Uwaga:

1. Niniejsze oświadczenie o zapewnieniu dostawy ciepła nie stanowi warunków technicznych w rozumieniu art. 7 Ustawy z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266). Oświadczenie jest ważne przez okres **2** lat od daty wydania.

2. Warunki techniczne przyłączenia do m.s.c. dla ww. obiektu wraz z propozycją umowy przyłączeniowej - PEC w Suwałkach sp. z o.o. wystawi po złożeniu kompletnego wniosku o określenie warunków przyłączenia wraz z załącznikami przez właściciela nieruchomości.

3. Dostawa ciepła do wymienionych we wniosku budynków będzie możliwa po spełnieniu następujących warunków:

a) Zawarcie umowy o przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej,
b) Realizacja umowy o przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej,
c) Zawarcie umowy sprzedaży energii cieplnej.

4. Do celów projektowania budynków w tej części miasta, aktualnie obowiązują następujące parametry pracy instalacji odbiorczych zasilanych z naszych węzłów cieplnych:

Centralne ogrzewanie, wentylacja:

- temperatura zasilania i powrotu t_z/t_p **= 75/50 °C,**
- ciśnienie dyspozycyjne w węźle cieplnym Δp_{dysp} **= 20 kPa,**
- maksymalne ciśnienie i temperatura instalacji p_{max} **= 6 bar,** t_{max} **= 90 °C**

Ciepła woda użytkowa:

- temperatura zasilania i powrotu t_z/t_p **= 55/45 °C,**
- ciśnienie dyspozycyjne w węźle cieplnym $H_{dysp.}$ **= 20 kPa,**
- ciśnienie maksymalne p_{max} **= 6 bar,**
- temperatura maksymalna t_{max} **= 75 °C.**

Dla pokrycia dodatkowych strat ciśnienia w instalacji odbiorczej c.o. powyżej **20 kPa** należy zaprojektować i wbudować dodatkową pompę obiegową w instalacji odbiorczej zasilaną i sterowaną z instalacji elektrycznej Odbiorcy. W instalacjach odbiorczych (z wyjątkiem odbiorników ciepła) zabrania się stosowania połączeń o kierunku przepływu nośnika ciepła od rurociągu zasilającego do powrotnego. Projekty budowlane regulacji instalacji odbiorczych zasilanych z węzłów cieplnych należy przedstawić do uzgodnienia z PEC w Suwałkach Sp. z o.o.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Michał Buczyński

Do wiadomości:
1. ZSC
2. ZDC
3. PI
4. DT

załącznik nr 11

Pismo dot. zapewnienia dostępu do drogi publicznej (ul. Batorego)

ZDiZ W SUWAŁKACH

ZARZĄD DRÓG I ZIELENI W SUWAŁKACH
ul. Sejneńska 84, 16-400 Suwałki
NIP 844-23-49-608, REGON 200662077

www.zdiz.suwalki.pl, e-mail: sekretariat@zdiz.suwalki.pl, tel. (87) 566 78 55, fax (87) 565 99 26

Suwałki, dnia 26 marca 2025 roku

PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA OGÓLNEGO „BUDOPOL-SUWAŁKI" HAJKO SPÓŁKA JAWNA
ul. Sejneńska 42C
16-400 Suwałki

DIR.5549.23.2025

Dotyczy: zapewnienia dostępu do drogi publicznej (ul. Batorego) dla działki o numerze geodezyjnym: 30269/18 w Suwałkach.

W nawiązaniu do wniosku z dnia 18 marca 2025 r. w sprawie zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działki o numerze geodezyjnym: **30269/18,** Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach uprzejmie informuje, że **zapewnia się dostęp do drogi publicznej – ul. Batorego, poprzez działkę o numerze geodezyjnym 30269/17.**

DYREKTOR
Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach
mgr inż. Tomasz Drejer

Otrzymują:
1. Adresat
2. DIR a/a

Sprawę prowadzi: Izabela Gwiazdowska tel. 87 565 99 25)

załącznik nr 12

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach

PREZYDENT
MIASTA SUWAŁK

Decyzja stała się ostateczna
z dniem 07.08.2025 r.
GŁÓWNY SPECJALISTA
Wydziału Ochrony Środowiska
mgr inż. Dorota Kamińska

Suwałki, dnia 24 czerwca 2025 r.

OŚ.6220.22.2025.DK

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 ust. 1, art. 84 ust. 1 i 1a, art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) (ustawy ooś), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572) oraz §3 ust. 1 pkt pkt 55 lit b i 58 lit b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Przedsiębiorstwa Budownictwa Ogólnego „BUDOPOL -Suwałki" HAJKO sp. jawna ul. Sejneńska 42C, 16-400 Suwałki, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma podziemnymi zespołami garażowymi oraz dwoma przybudowanymi budynkami usługowymi wraz z nawierzchniami utwardzonymi ze stanowiskami postojowymi naziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działce ew. nr 30269/18, obręb 0003, jednostka ewidencyjna 206301_1, M. Suwałki, gmina Suwałki, powiat Suwałki, województwo podlaskie

I. **Stwierdzam brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma podziemnymi zespołami garażowymi oraz dwoma przybudowanymi budynkami usługowymi wraz z nawierzchniami utwardzonymi ze stanowiskami postojowymi naziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działce ew. nr 30269/18, obręb 0003, jednostka ewidencyjna 206301_1, M. Suwałki, gmina Suwałki, powiat Suwałki, województwo podlaskie.**

II. **Wskazuję na konieczność uwzględnienia następujących działań określonych przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie:**

1. Na podstawie rozpoznanych warunków hydrogeologicznych zaprojektować, zrealizować i eksploatować przedsięwzięcie w sposób wykluczający przedostawanie się jakichkolwiek zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego.
2. Plac, zaplecze oraz drogi techniczne zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu oraz minimalne jego przekształcenie.
3. Miejsca obsługi maszyn roboczych oraz miejsca przechowywania materiałów do budowy, zabezpieczyć materiałami izolacyjnymi przed potencjalnymi zanieczyszczeniami.
4. Zaprojektować system odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych oraz odwodnienia nawierzchni garaży podziemnych z uwzględnieniem ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, wyposażony w odpowiednie urządzenia oczyszczające.

UZASADNIENIE

„BUDOPOL -Suwałki" HAJKO sp. jawna ul. Sejneńska 42C, 16-400 Suwałki, dnia 14 kwietnia 2025 r. wystąpiła do tut. Organu z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma podziemnymi zespołami garażowymi oraz dwoma przybudowanymi budynkami usługowymi wraz z nawierzchniami utwardzonymi ze stanowiskami postojowymi naziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działce ew. nr 30269/18, obręb 0003, jednostka ewidencyjna 206301_1, M. Suwałki, gmina Suwałki, powiat Suwałki, województwo podlaskie.

Do wniosku dołączono Kartę informacyjną przedsięwzięcia, poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej w postaci papierowej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz obejmującej przewidywany obszar, o którym mowa w art. 74 ust. 3a zdanie drugie ustawy ooś tj. obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariancie zaproponowanym przez wnioskodawcę, mapę w postaci papierowej oraz elektronicznej, w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem o którym mowa w art. 74 ust. 3a zdanie drugie ustawy ooś.

Planowane przedsięwzięcie wymienione jest w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), w §3 ust. 1 pkt 55 lit b, jako przedsięwzięcie potencjalnie mogące oddziaływać na środowisko.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś, dla przedmiotowego przedsięwzięcia wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Stosownie do art. 75 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w przedmiotowym przypadku jest Prezydent Miasta Suwałk.

Dnia 22 kwietnia 2025 r. Organ wezwał do usunięcia braków we wniosku, które zostały uzupełnione dnia 25 kwietnia 2025 r. w oparciu o § 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, w związku z art. 74 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w dniu 05 maja 2025 r. Organ prowadzący postępowanie administracyjne, w związku z tym, że ilość stron postępowania przekraczała 10, obwieszczeniem zawiadomił strony, że zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia umieszczając obwieszczenie w internecie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Suwałkach, ul. Mickiewicza 1 (II piętro). Organ zapewnił również możliwość zapoznania się z dokumentami sprawy telefonicznie lub środkami łączności elektronicznej oraz możliwość składania w Wydziale Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w pok. 210, uwag i wniosków. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, organ zasięgnął opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Suwałkach oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku, postanowieniem Nr WSTI.4220.48.2025.JW z dnia 16 maja 2025 r., po przeanalizowaniu całości materiału w przedmiotowej sprawie, biorąc pod uwagę rodzaj, skalę oraz uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko

uznał, że odstąpienie od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia jest uzasadnione.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie dnia 16 maja 2025 r. wezwał Prezydenta Miasta Suwałk do uzupełnienia wniosku. Uzupełniony wniosek dnia 21 maja 2025 r., który został przekazany Zarządowi Zlewni w Augustowie.

Dnia 02 czerwca 2025 r. Dyrektor Zarządu Zlewni w Augustowie postanowieniem Nr BA.ZZŚ.4901.150.2025.AN, stwierdził, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma podziemnymi zespołami garażowymi oraz dwoma przybudowanymi budynkami usługowymi wraz z nawierzchniami utwardzonymi ze stanowiskami postojowymi naziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działce ew. nr 30269/18, obręb 0003, jednostka ewidencyjna 206301_1, M. Suwałki, gmina Suwałki, powiat Suwałki, województwo podlaskie, nie zachodzi konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w zakresie wpływu na stan wód oraz osiągnięcie określonych dla nich celów środowiskowych.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Suwałkach, opinią Nr 35.O.NZ.2025 z dnia 20 maja 2025 r., po przeanalizowaniu informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając charakter inwestycji i jej lokalizację uznał, że nie ma potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 72 ust. 1b ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje również przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195). Stosownie do art. 5 ust. 3 ww. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że jest zgodna z planem ogólnym gminy. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki, teren objęty inwestycją zawiera się w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej E1. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium funkcją podstawową dla jednostki E1 jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna. Jako funkcje uzupełniające wymienia się m.in.: funkcje mieszkaniową wielorodzinną, usługową, techniczno-produkcyjną, rekreacyjną i sportową, zieleń urządzoną.
W związku z powyższym planowane przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma podziemnymi zespołami garażowymi oraz dwoma przybudowanymi budynkami usługowymi wraz z nawierzchniami utwardzonymi ze stanowiskami postojowymi naziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działce ew. nr 30269/18, nie jest sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki.

Stosownie do art. 63 ww. ustawy, Organ przeanalizował rodzaj, zakres i usytuowanie przedsięwzięcia oraz rodzaj i skalę jego możliwego oddziaływania.

Przedsięwzięcie będzie polegało na budowie zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma podziemnymi zespołami garażowymi oraz przebudowie dwóch budynków usługowych wraz z nawierzchniami utwardzonymi ze stanowiskami postojowymi naziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Teren planowanego przedsięwzięcia jest w niewielkim stopniu porośnięty drzewami i krzewami, znaczną część stanowią grunty zielone. Sieci uzbrojenia terenu (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji

deszczowej, sieć energetyczna, sieć kanalizacji technicznej) przebiegają w pasach dróg publicznych - ulic Stefana Batorego i Grunwaldzkiej, przebiegających w rejonie inwestycji. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu: sześć budynków mieszkalnych wielorodzinnych (ok. 31-39 mieszkań w każdym bloku) z dwoma podziemnymi zespołami garażowymi oraz dwoma przybudowanymi budynkami usługowymi, dwa zespoły parkingowe naziemne (dwa parkingi na ok. 54 miejsca plus 2 miejsca dla pojazdów osób z niepełnosprawnościami), układ ciągów komunikacyjnych jezdnych i pieszych - w tym zjazd z drogi publicznej ul. Batorego, niezbędna infrastruktura techniczna, tereny zieleni i rekreacji z wydzielonymi elementami funkcjonalnymi placu zabaw, boiska i miejsca rekreacyjnego. Powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia wynosi ok. 2,4 ha. Niezainwestowana część nieruchomości zagospodarowana będzie zielenią. Projektowane budynki wielorodzinne będą wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty-żelbetowe, wylewane, ściany fundamentowo-żelbetowe, wylewane, prefabrykowane lub murowane z bloczków betonowych).

Przy realizacji przedsięwzięcia zostaną zastosowane technologie powszechnie stosowane w budownictwie z uwzględnieniem rozwiązań proekologicznych. Wykorzystane zostaną materiały, które posiadają atesty i certyfikaty dopuszczające do stosowania w budownictwie. Wykonawca robót będzie zobowiązany zapewnić zaplecze techniczne wyposażone w odpowiednie urządzenia sanitarne na potrzeby pracowników w celu zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem ściekami sanitarnymi. Ścieki wywożone będą przez specjalistyczne firmy. W okresie realizacji robót, do czasu ich zakończenia, wykonawca będzie podejmował wszystkie niezbędne kroki, aby zminimalizować niekorzystne skutki oddziaływania na terenie prowadzonych robót w zakresie zanieczyszczeń, hałasu lub innych czynników niekorzystnych powodowanych jego działalnością. Wykonawca będzie posiadał odpowiednie środki i stosował procedury neutralizujące ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych w sytuacjach awaryjnych. W fazie realizacji inwestycji nastąpi czasowa emisja hałasu związana z obecnością pracującego sprzętu budowlanego i transportującego materiały i elementy konstrukcyjne. Należy jednak zaznaczyć, że uciążliwości tego typu będą oddziaływały wyłącznie w trakcie realizacji obiektu. Natężenie hałasu będzie miało charakter rozproszony i chwilowy. Emisja zanieczyszczeń powietrza na etapie realizacji inwestycji będzie niezorganizowana, towarzysząca pracom budowlano-montażowym i transportowym i ograniczy się do terenu prac. Odpady wytworzone na etapie realizacji inwestycji, będą gromadzone w przeznaczonych do tego pojemnikach i wywożone do firm zajmujących się ich gromadzeniem i przetwarzaniem.

W fazie eksploatacji budynków emisja substancji do powietrza będzie wiązała się jedynie z emisją spalin (codzienny transport). Emisja hałasu do środowiska będzie kształtowana poprzez pracę urządzeń wykorzystywanych w trakcie użytkowania obiektów. Uciążliwości hałasu będą miały oddziaływanie krótkotrwałe, odwracalne na poziomie dopuszczalnych norm. Powierzchnia placów utwardzonych będzie szczelna. Wody opadowe z terenu utwardzonego będą odprowadzane powierzchniowo. Planowane jest podłączenie do sieci kanalizacji deszczowej. Ponadto zostanie wykonane przyłącze do miejskiej sieci wodociągowej, do sieci elektroenergetycznej. Budynki będą podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej. Ścieki socjalno- bytowe odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Odpady będą selektywnie magazynowane i odbierane przez uprawnione firmy, zgodnie z zawartymi umowami. Realizacja przedsięwzięcia nie spowoduje znaczącego oddziaływania na poszczególne elementy środowiska. Jak wynika z karty informacyjnej przedsięwzięcia, Inwestor nie posiada informacji o planowanych lub realizowanych przedsięwzięciach których oddziaływanie mogłoby kumulować się z planowaną inwestycją. Oddziaływanie planowanej

inwestycji zamknie się głownie w granicach działki inwestycji. Inwestycja nie spowoduje powstania poważnej awarii lub katastrofy naturalnej.

Analizując usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych, w odniesieniu do zapisów zawartych w art. 63 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś, uwzględniając rodzaj, charakter przedsięwzięcia, jego lokalizację w istniejącej zabudowie oraz planowane działania ograniczające negatywny wpływ na środowisko stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, górskie i leśne, wybrzeży, obszary, na których zostały przekroczone standardy jakości środowiska, obszary mające znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, a także obszary objęte ochroną, w tym strefie ochronnej ujęcia wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych lub przylegające do jezior. Wymienione obiekty przyrodnicze nie występują w rejonie przedsięwzięcia.

Teren inwestycji zlokalizowany jest poza granicami obszarów chronionych zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024r., poz. 1478 t.j.). Mając na względzie lokalizację przedsięwzięcia poza obszarami chronionymi, w tym poza obszarami Natura 2000 oraz działania minimalizujące negatywny wpływ przedsięwzięcia na środowisko, nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przyrodnicze. Zakres, jak również położenie w stosunku do obszarów Natura 2000 wykluczają bezpośredni, jak i pośredni wpływ na warunki ekologiczne tych obszarów. Przez teren inwestycji nie przebiegają korytarze ekologiczne.

Przedmiotowe zamierzenie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 02 grudnia 2022 r. *w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Niemna* (Dz. U. z 2023 r. poz. 114) zlokalizowane jest na obszarze dorzecza Niemna, w zlewni jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW800022. Celem środowiskowym dla ww. JCWPd jest osiągnięcie dobrego stanu chemicznego oraz dobrego stanu ilościowego. Dla ww. JCWPd stan chemiczny i stan ilościowy określono jako dobry, a ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego jako niezagrożone. W odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięcia względem jednolitych części wód powierzchniowych ustalono, że teren przedsięwzięcia znajduje się w zlewni (JCWP) rzecznych „Czarna Hańcza do jez. Wigry" o kodzie PLRW8000096439, która jest monitorowaną, naturalną częścią wód. Dla JCWP RW8000096439, stan wód (ogólny) oceniono jako zły, zagrożony ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Cele środowiskowe dla ww. JCWP to osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego, zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych, zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Czarna Hańcza w obrębie JCWP (dla węgorza europejskiego), natomiast w zakresie stanu chemicznego: dla złagodzenia wskaźników [związki tributylocyny(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry. Dla JCWP RW8000096439 ustanowiono odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Odstępstwo polegające na złagodzeniu celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: związki tributylocyny(w). Ww. JCWP jest przeznaczona do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych (art. 16 pkt 32 lit. b ustawy *Prawo wodne*). Na obszarze zlewni JCWP znajdują się obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie, jednakże omawiane przedsięwzięcie będzie realizowane poza ich granicami. Planowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP).

Stosownie do zapisów Opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy o udostępnieniu

informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Organ nałożył na inwestora działania wpisane w sentencji decyzji w pkt. II, 1-4. W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego wskazano na konieczność uwzględnienia następujących działań: na podstawie rozpoznanych warunków hydrogeologicznych zaprojektować, zrealizować i eksploatować przedsięwzięcie w sposób wykluczający przedostawanie się jakichkolwiek zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego, miejsca obsługi maszyn roboczych oraz miejsca przechowywania materiałów do budowy, zabezpieczyć materiałami izolacyjnymi przed potencjalnymi zanieczyszczeniami, zaprojektować system odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych oraz odwodnienia nawierzchni garaży podziemnych z uwzględnieniem ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, wyposażony w odpowiednie urządzenia oczyszczające. W celu ochrony powierzchni ziemi należy plac, zaplecze oraz drogi techniczne zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu oraz minimalne jego przekształcenie.

Biorąc pod uwagę art. 63 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy, przeanalizowano zasięg, wielkość i złożoność oddziaływania przedsięwzięcia, jego prawdopodobieństwo, czas trwania, częstotliwość i odwracalność ustalono, że realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie stanowiła znacznej uciążliwości i nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych norm środowiska poza teren, do którego Inwestor posiada tytuł prawny. Wnioskowane przedsięwzięcie nie będzie powodować kumulacji oddziaływań z innymi przedsięwzięciami. W wyniku eksploatacji przedsięwzięcia nie istnieje ryzyko wystąpienia katastrofy naturalnej i budowlanej. Oddziaływanie planowanego zamierzenia inwestycyjnego będzie miało zasięg lokalny (brak transgranicznego oddziaływania). Ponadto uwzględniając specyfikę przedsięwzięcia, jego lokalizację, ocenia się, że realizacja nie będzie kolidować z realizacją celów środowiskowych dla ww. jednolitych części wód powierzchniowych oraz jednolitych części wód podziemnych. Nie będzie również negatywnie oddziaływać na pozostałe obszary i elementy środowiska przyrodniczego, w tym obszary szczególnie wrażliwe na zanieczyszczenie wód.

Na podstawie art. 10 Kpa, dnia 03 czerwca 2025 r., poinformowano strony o skompletowaniu akt sprawy, z którymi strony postępowania mogły zapoznać się oraz zgłosić ewentualne uwagi i wnioski w przedmiocie zamierzonego przedsięwzięcia. W wyznaczonym terminie strony nie wniosły uwag i wniosków w przedmiotowej sprawie, w związku z powyższym rozstrzygnięcie sprawy nastąpiło w oparciu o materiał dowodowy znajdujący się w aktach sprawy.

Biorąc pod uwagę charakter przedsięwzięcia, jego położenie oraz możliwe oddziaływanie Organ podzielił stanowiska Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Suwałkach, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, że przedsięwzięcie nie będzie miało znaczącego oddziaływania na środowisko i mieszkańców i również stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dane o niniejszym postanowieniu zostaną włączone do publicznie dostępnego wykazu danych o dokumentach zawierających informację o środowisku i jego ochronie.

Pouczenie

1. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 oraz zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b.

2. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 3 ustawy ooś, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, stanowisko, że realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje w drodze postanowienia uwzględniającego informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
3. Od wydanej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Suwałk, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
4. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
5. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
Załącznik Nr 1 Charakterystyka przedsięwzięcia.

Z up. PREZYDENTA
p.o. NACZELNIKA WYDZIAŁU
Wydziału Ochrony Środowiska
Jerzy Gałązka

Otrzymują:
1. Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „BUDOPOL -Suwałki" HAJKO sp. jawna
ul. Sejneńska 42C, 16-400 Suwałki
2. Pozostałe strony postępowania z uwagi na ilość przekraczającą 10 osób, zgodnie z ustawą należy powiadomić w drodze obwieszczenia,
3. a/a

Do wiadomości:
1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Białymstoku
Wydział Spraw Terenowych I w Suwałkach, ul. Utrata 9A, 16-400 Suwałki,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Suwałkach
ul. Utrata 9A, 16-400 Suwałki,
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Augustowie
ul. 29 Listopada 5, 16-300 Augustów

Opłatę skarbową w wysokości 205 zł od decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i pełnomocnictwo, zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U.2022.2142 t.j.), opłacono w formie przelewu na konto Urzędu Miejskiego w Suwałkach

PREZYDENT
MIASTA SUWAŁK

Suwałki, dnia 24 czerwca 2025 r.

OŚ.6220.22.2025.DK

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma podziemnymi zespołami garażowymi oraz przebudowie dwóch budynków usługowych wraz z nawierzchniami utwardzonymi ze stanowiskami postojowymi naziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działce ew. nr 30269/18, obręb 0003, jednostka ewidencyjna 206301_1, M. Suwałki, gmina Suwałki, powiat Suwałki, województwo podlaskie.

Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu: sześć budynków mieszkalnych wielorodzinnych (ok. 31-39 mieszkań w każdym bloku) z dwoma podziemnymi zespołami garażowymi oraz dwoma przybudowanymi budynkami usługowymi, dwa zespoły parkingowe naziemne (dwa parkingi na ok. 54 miejsca plus 2 miejsca dla pojazdów osób z niepełnosprawnościami), układ ciągów komunikacyjnych jezdnych i pieszych - w tym zjazd z drogi publicznej ul. Batorego, niezbędna infrastruktura techniczna, tereny zieleni i rekreacji z wydzielonymi elementami funkcjonalnymi placu zabaw, boiska i miejsca rekreacyjnego. Powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia wynosi ok. 2,4 ha. Niezainwestowana część nieruchomości zagospodarowana będzie zielenią. Projektowane budynki wielorodzinne będą wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty-żelbetowe, wylewane, ściany fundamentowo-żelbetowe, wylewane, prefabrykowane lub murowane z bloczków betonowych).

Przy realizacji przedsięwzięcia zostaną zastosowane technologie powszechnie stosowane w budownictwie z uwzględnieniem rozwiązań proekologicznych. Wykorzystane zostaną materiały, które posiadają atesty i certyfikaty dopuszczające do stosowania w budownictwie. Wykonawca robót będzie zobowiązany zapewnić zaplecze techniczne wyposażone w odpowiednie urządzenia sanitarne na potrzeby pracowników w celu zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem ściekami sanitarnymi. Ścieki wywożone będą przez specjalistyczne firmy. W okresie realizacji robót, do czasu ich zakończenia, wykonawca będzie podejmował wszystkie niezbędne kroki, aby zminimalizować niekorzystne skutki oddziaływania na terenie prowadzonych robót w zakresie zanieczyszczeń, hałasu lub innych czynników niekorzystnych powodowanych jego działalnością. Wykonawca będzie posiadał odpowiednie środki i stosował procedury neutralizujące ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych w sytuacjach awaryjnych. W fazie realizacji inwestycji nastąpi czasowa emisja hałasu związana z obecnością pracującego sprzętu budowlanego i transportującego materiały i elementy konstrukcyjne. Należy jednak zaznaczyć, że uciążliwości tego typu będą oddziaływały wyłącznie w trakcie realizacji obiektu. Natężenie hałasu będzie miało charakter rozproszony i chwilowy. Emisja zanieczyszczeń powietrza na etapie realizacji inwestycji będzie niezorganizowana, towarzysząca pracom budowlano-montażowym i transportowym i ograniczy się do terenu prac. Odpady wytworzone na etapie realizacji inwestycji, będą gromadzone w przeznaczonych do tego pojemnikach i wywożone do firm zajmujących się ich gromadzeniem i przetwarzaniem.

W fazie eksploatacji budynków emisja substancji do powietrza będzie wiązała się jedynie z emisją spalin (codzienny transport). Emisja hałasu do środowiska będzie kształtowana poprzez pracę urządzeń wykorzystywanych w trakcie użytkowania obiektów. Uciążliwości hałasu będą

miały oddziaływanie krótkotrwałe, odwracalne na poziomie dopuszczalnych norm. Powierzchnia placów utwardzonych będzie szczelna. Wody opadowe z terenu utwardzonego będą odprowadzane powierzchniowo. Planowane jest podłączenie do sieci kanalizacji deszczowej. Ponadto zostanie wykonane przyłącze do miejskiej sieci wodociągowej, do sieci elektroenergetycznej. Budynki będą podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej. Ścieki socjalno- bytowe odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Odpady będą selektywnie magazynowane i odbierane przez uprawnione firmy, zgodnie z zawartymi umowami. Realizacja przedsięwzięcia nie spowoduje znaczącego oddziaływania na poszczególne elementy środowiska. Jak wynika z karty informacyjnej przedsięwzięcia, Inwestor nie posiada informacji o planowanych lub realizowanych przedsięwzięciach których oddziaływanie mogłoby kumulować się z planowaną inwestycją. Oddziaływanie planowanej inwestycji zamknie się głownie w granicach działki inwestycji. Inwestycja nie spowoduje powstania poważnej awarii lub katastrofy naturalnej.

Z up. PREZYDENTA
p.o. NACZELNIKA WYDZIAŁU
Wydziału Ochrony Środowiska
Jerzy Gałązka