UCHWAŁA NR XXVIII/330/2026
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 30 września 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulicy Ludwika Waryńskiego w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, poz. 912, z 2023 r. poz.1688) oraz art. 7 ust. 4 i 5, art. 8 oraz art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781), w związku z art. 76 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668 oraz z 2026 r. poz. 781) – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulicy Ludwika Waryńskiego w Suwałkach tj.:

1) inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu realizowanych na działkach o numerach geodezyjnych: 10742, 10741/2, 10741/5, 10741/6, 10741/7, 10741/8, 10738/31;

2) inwestycji towarzyszącej polegającej na:

   a) przebudowie istniejących zjazdów z ul. Ludwika Waryńskiego (dz. nr 10751/6) i ul. Sejneńskiej (dz. nr 10732/2),

   b) budowie niezbędnej infrastruktury technicznej - przyłącza wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, energetycznego, kanalizacji deszczowej, cieplnego z ul. Sejneńskiej (dz. nr 10732/2),

   c) budowie zewnętrznych miejsc postojowych wzdłuż ul. Ludwika Waryńskiego (dz. nr 10751/6).

2. Inwestycja mieszkaniowa, o której mowa w ustępie 1, zlokalizowana będzie na działkach o numerach geodezyjnych: 10742, 10741/2, 10741/5, 10741/6, 10741/7, 10741/8, 10738/31 położonych przy ulicy Ludwika Waryńskiego w Suwałkach.

3. Inwestycja towarzysząca obejmować będzie działki o numerach geodezyjnych: 10751/6 (pas drogowy ulicy Ludwika Waryńskiego) i 10732/2 (pas drogowy ulicy Sejneńskiej).

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

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

3. Charakterystykę planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz zabudowy określa załącznik nr 3.

§ 3. 1. Dla inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały, określa się:

1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań - 8 000,0 m^2;

2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań - 8 500,0 m^2;

3) minimalną liczbę mieszkań (lokali) - 150;

4) maksymalną liczbę mieszkań (lokali) - 158.

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

1) teren inwestycji mieszkaniowej jest częściowo zabudowany obiektami sklasyfikowanymi jako budynki przemysłowe, teren jest zagospodarowany i urządzony, obecnie część budynków jest nadal użytkowana;

2) w granicach terenu inwestycji mieszkaniowej istnieją elementy uzbrojenia terenu, obsługujące funkcjonujące obiekty i zagospodarowanie;

3) w granicach terenu inwestycji towarzyszącej znajdują się istniejące zjazdy z ulic Sejneńskiej i Ludwika Waryńskiego oraz sieci uzbrojenia terenu, które po przebudowie i rozbudowie obsługiwać będą planowaną inwestycję mieszkaniową;

4) w wyniku realizacji planowanej na działkach o numerach: 10742, 10741/2, 10741/5, 10741/6,10741/7,10741/8,10738/31 inwestycji mieszkaniowej, sposób zagospodarowania terenu ulegnie przekształceniu na funkcję mieszkaniową wielorodzinną; poza zachowanymi ścianami zewnętrznymi budynku dawnej stajni, pozostałe obiekty wraz z infrastrukturą zostaną wyburzone;

5) planowana inwestycja mieszkaniowa objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utratą, Sejneńską, rzeką Czarną Hańczą i terenem kolejowym w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XIV/151/2025 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 4 czerwca 2025 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 6 czerwca 2025 r. poz. 2715, obszar objęty inwestycją mieszkaniową zawiera się w granicach konturu 3U wyznaczającego teren zakładów usługowy; inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu w następującym zakresie:

   a) niezgodności funkcji - teren objęty inwestycją mieszkaniową znajduje się w granicach wyznaczonego na rysunku planu konturu 3U wyznaczającego teren zakładów usługowych (klasa przeznaczenia terenu U - teren usług z zakresu: UHD - handlu detalicznego, UHH - handlu hurtowego, UL - usług rzemieślniczych, UZ - zdrowia i pomocy społecznej, UE - usług edukacji, US - sportu i rekreacji, w ramach przeznaczenia uzupełniającego PS - teren składów i magazynów), ustalenia obowiązującego planu nie dopuszczają na omawianym terenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej,

   b) parametrów zabudowy w zakresie wysokości (w planie zabudowę usługową ogranicza się do maksymalnie 10,0 m dla budynków niebędących zabytkami), koncepcja zabudowy mieszkaniowej dla dopuszczonych czterech kondygnacji zakłada wysokość 16,0 m;

6) planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego Uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.

3. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1) na terenach przyległych do planowanej inwestycji mieszkaniowej, w pasach drogowych ulic Sejneńskiej i Ludwika Waryńskiego, znajdują się wszystkie niezbędne sieci uzbrojenia terenu;

2) 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:

   a) projektowane przyłącze wodociągowe z miejskiej sieci wodociągowej w ulicy Sejneńskiej do wodomierza w projektowanym budynku,

   b) projektowana zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej przyłączona do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Sejneńskiej,

   c) odprowadzenie wód deszczowych z dachu budynku, przejazdów oraz parkingu po podczyszczeniu do studni chłonnych i tuneli rozsączających na terenie inwestycji,

d) instalacja elektryczna z sieci elektroenergetycznej PGE Dystrybucja S.A. poprzez złącze, zlokalizowane przy budynkach,

e) zewnętrzna kanalizacja kablowa na potrzeby wprowadzenia instalacji niskoprądowych, od granicy działki przy ulicy Sejneńskiej do projektowanych budynków mieszkalnych; wykonana kanalizacja będzie umożliwiała połączenie projektowanych budynków z przyłączem telekomunikacyjnym wybranego operatora mediów,

f) przyłącze cieplne z miejskiej sieci ciepłowniczej w ulicy Sejneńskiej;

3) dostęp do drogi publicznej - ulic Sejneńskiej i Ludwika Waryńskiego zapewniony zostanie poprzez przebudowę istniejących zjazdów z tych ulic.

4. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

1) funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, obejmująca budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w tym terenami zieleni i rekreacji;

2) podstawowe parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy do 4550 m^2,

b) powierzchnia biologicznie czynna od 30%,

c) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;

3) podstawowe parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

a) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych od 8 000 m^2 do 8 500 m^2,

b) łączna kubatura do 47 240 m^3,

c) ilość kondygnacji - 4,

d) wysokość zabudowy do 16,0 m,

e) dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°, materiał pokryciowy dachu i kolorystyka dachu: blacha powlekana układana na rąbek stojący lub trapezowa lub blachodachówka; kolory: zielony, szary, grafitowy, czerwony, brązowy;

4) przewidywane potrzeby w zakresie infrastruktury:

a) zapotrzebowanie wody z miejskiej sieci wodociągowej - 86,5 m^3/d,

b) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - 82,2 m^3/d,

d) odprowadzenie wód deszczowych z dachów budynków, przejazdów, parkingów do studni chłonnych i tuneli rozsączających na terenie inwestycji; wody odprowadzane z przejazdów i parkingów oczyścić w stopniu nadającym się do rozsączania w gruncie przez separatory substancji ropopochodnych,

e) przewidywana moc przyłączeniowa z sieci elektroenergetycznej: ok. 540 kW,

f) kanalizacja kablowa na potrzeby połączenia projektowanych budynków z przyłączem telekomunikacyjnym wybranego operatora mediów,

g) zapotrzebowanie na ciepło z miejskiej sieci cieplnej: ok. 675 kW,

h) potrzeby planowanej inwestycji mieszkaniowej w zakresie miejsc postojowych w granicach inwestycji wynoszą 237; miejsca postojowe zapewnione zostaną w garażach podziemnych - 184 stanowiska oraz jako naziemne - 53 stanowiska,

f) odpady związane z użytkowaniem budynków będą składowane czasowo z zachowaniem segregacji w zamykanych pojemnikach zlokalizowanych w osłonie śmietnikowej i sukcesywnie wywożone do zakładu utylizacji przez wyspecjalizowaną firmę, zgodnie z przepisami gminnymi.

5. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane na działkach:

1) numer 10738/31 i 10741/2, obręb ewidencyjny 6 w jednostce ewidencyjnej 206301_1 Miasto Suwałki, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00037629/6;

2) numer 10741/5, 10741/7, 10741/8, 10742, obręb ewidencyjny 6 w jednostce ewidencyjnej 206301_1 Miasto Suwałki, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00040888/3;

3) numer 10741/6, obręb ewidencyjny 6 w jednostce ewidencyjnej 206301_1 Miasto Suwałki, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00027768/9.

6. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywoływać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

7. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

8. Warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków:

1) Obszar inwestycji mieszkaniowej jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej Zespołu Koszar Drugiego Lejb-Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z II poł. XIX w. przy ulicy Sejneńskiej karta WUOZ nr 906;

2) na terenie inwestycji mieszkaniowej nie występują obiekty wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;

3) w odniesieniu do budynku koszarowego (stajnia), posadowionego na działce o numerze 10741/2, wymagane jest przywrócenie rozmiarów i kolorystyki historycznej stolarki okiennej, na warunkach i w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 4. 1. Charakterystyka oraz zakres zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu inwestycji towarzyszącej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;

1) teren inwestycji towarzyszącej obejmuje fragmenty urządzonych pasów drogowych dróg publicznych (ulicy Sejneńskiej i ulicy Ludwika Waryńskiego);

2) planowana inwestycja towarzysząca polegać ma na:

   a) przebudowie istniejących zjazdów z ul. Ludwika Waryńskiego (dz. nr 10751/6) i ul. Sejneńskiej (dz. nr 10732/2),

   b) budowie niezbędnej infrastruktury technicznej - przyłącza wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, energetycznego, kanalizacji deszczowej, cieplnego z ul. Sejneńskiej (dz. nr 10732/2),

   c) budowie zewnętrznych miejsc postojowych wzdłuż ul. Ludwika Waryńskiego (dz. nr 10751/6).

2. Inwestycja towarzysząca:

1) obejmująca działkę o numerze 10751/6, stanowiącą pas drogowy ulicy Ludwika Waryńskiego, zawiera się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utratą, Sejneńską, rzeką Czarną Hańczą i terenem kolejowym w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XIV/151/2025 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 4 czerwca 2025 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 6 czerwca 2025 r. poz. 2715, obszar objęty inwestycją towarzyszącą zawiera się w granicach konturu 1KDL wyznaczającego pas drogi publicznej ulicy Ludwika Waryńskiego i nie jest sprzeczna z ustaleniami tego planu;

2) obejmująca działkę o numerze 10732/2, stanowiąca fragment pasa drogowego ulicy Sejneńskiej, zawiera się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utratą, Sejneńską, Przytorową oraz terenem kolejowym w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XX/235/2025 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 grudnia 2025 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 30 grudnia 2025 r., poz. 5562. Teren ten przeznaczony jest w ww. planie pod drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ i nie jest sprzeczna z ustaleniami tego planu.

3. Obiekty objęte inwestycją towarzyszącą będą zlokalizowane na działkach:

1) numer 10751/6, obręb ewidencyjny 6 w jednostce ewidencyjnej 206301_1 Miasto Suwałki, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00003269/7;

2) numer 10732/2, obręb ewidencyjny 6 w jednostce ewidencyjnej 206301_1 Miasto Suwałki, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SU1S/00041950/6.

2. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji towarzyszącej ma wywoływać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

3. Nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wymienione są w § 4 ust 3 niniejsze uchwały.

§ 5. 1. Inwestycje, o których mowa w § 1, nie należą do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późniejszymi zmianami).

2. Zgodnie art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U z 2026 r. poz. 670 z późniejszymi zmianami), dla inwestycji o których mowa w § 1 nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

§ 6. W uchwale nie określa się:

1) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska;

2) zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową, gdyż inwestycja mieszkaniowa i inwestycja towarzysząca nie przewidują wprowadzenia tego typu funkcji.

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

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przełomiec

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/330/2026
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 30 września 2026 r.

Kopia mapy zasadniczej		Skala mapy 1:500
Godło arkusza mapy	8.215.12.12.4.4 i inne	Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Jednostka ewid.	M. Suwałki	
Obręb ewid.	0006 Obręb nr 6	Numer sprawy: G.6642.2.113.2026
Numer działki	10738/31, 10741/2 i inne	Nazwa materiału zasobu: Kopia mapy zasadniczej
Ulica, nr		Data wykonania kopii: 2026-05-19
Układ współrz. płaskich	2000/24	Sporządził(a): Iwona Jakubanis
Układ wysokości	Amsterdam	

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: PREZYDENT MIASTA SUWAŁK
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: PL.PZGiK.7656
Nazwa materiału zasobu: mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu: 2026-05-19
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: INSPEKTOR mgr inż. Iwona Jakubanis



Załącznik nr 2 - Kopia mapy z oznaczeniem granic tere objętego wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/330/2026
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 30 września 2026 r.

Kopia mapy zasadniczej

Skala mapy 1:500

Godło arkusza mapy	8.215.12.12.4.4 i inne
Jednostka ewid.	M. Suwałki
Obręb ewid.	0006 Obręb nr 6
Numer działki	10738/31, 10741/2 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	G.6642.2.113.2026
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Data wykonania kopii	2026-05-19
Sporządził(a): Iwona Jakubanis	

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA SUWAŁK
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGiK.7656
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2026-05-19
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	INSPEKTOR mgr inż. Iwona Jakubanis

LEGENDA:

OZNACZENIA GRAF. PROJEKTOWANEGO UZBROJENIA

- PROPONOWANY PRZEBIEG PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWEGO
- PROPONOWANY PRZEBIEG ZEWN. DOZIEMNEJ INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ
- PROPONOWANY PRZEBIEG PRZYŁĄCZA CIEPLNEGO
- PROJEKTOWANA DOZIEMNA INST. ELEKTR.(WEWN. LINIA ZASILAJĄCA)
- ZK PROJEKTOWANE ZŁĄCZE KABLOWE

OBIEKTY PROJEKTOWANE:

- OBRYS PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW B1 i B2
- OBRYS PROJEKTOWANEGO BUDYNKU B3
- PROJEKTOWANE TERENY BIOLOGICZNIE CZYNNE
- PROJEKTOWANE DROGI DOJAZDOWE
- PROJEKTOWANE CHODNIKI
- PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE
- PROJEKTOWANY PLAC ZABAW
- PROJEKTOWANE TARASY
- A B granica terenu wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej dz. nr geod. 10742, 10741/2, 10741/5, 10741/6,10741/7,10741/8,10738/31
- granica terenu wnioskowanej inwestycji towarzyszącej dz. nr geod. 10751/6, 10732/2

BILANS TERENU:
POW. TERENU :12037m²
PUM : 8500m²
ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH ZEWN. - 54 MP
POW. ZABUDOWY - 4542m²
POW. BIOL. - 3632m²
POW. PLAC ZABAW - 100m²

Nazwa zamierzenia budowlanego:
"Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem"

tytuł rysunku:
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

skala	1:500	numer rysunku	A101
Imię i nazwisko projektanta w specjalności architektonicznej	arch. Karol Grzegorz Włoskowski	podpis	
Numer uprawnień	BŁ-PdOKK/143/2009		
Data sporządzenia rysunku	26.05.2026		

ZAŁ. 3.2

Budynek B1
Budynek B2
Budynek B3
10 MP
11 MP
12 MP
2 MP
3 MP
6 MP
9 MP
plac zabaw
Ludwika Waryńskiego
10738/32
10738/31
10740
10741/2
10742
10743
10745/4
10745/7
10745/8
10751/6
12112

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/330/2026
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 30 września 2026 r.



załącznik 3.3.1 Wizualizacje - widok z lotu ptaka od strony północnej



załącznik 3.3.4 Wizualizacje - widok od strony wewnętrznego dziedzinca


załącznik 3.3.9 Wizualizacje - widok z lotu ptaka od strony północnej

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulicy Ludwika Waryńskiego w Suwałkach

Projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulicy Ludwika Waryńskiego w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754 ze zmianami) oraz wnioskiem z dnia 26 maja 2026 r., zmodyfikowanym dnia 24 lipca 2026 r.

Procedura formalno - prawna sporządzenia uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszacej w rejonie ulicy Waryńskiego w Suwałkach przeprowadzona została w trybie art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wniosek został poddany procedurom wynikającym z art. 7 ww. ustawy, w tym dotyczącym uzyskania niezbędnych opinii organów, o których mowa w art. 7 ust. 12 i uzgodnień określonych w art. 7 ust. 14.

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

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, należy do regulacji szczególnych nazywanych potocznie specustawami. Jej zadaniem jest ułatwienie i usprawnienie inwestorom realizacji zabudowy mieszkaniowej z pominięciem i skróceniem dotychczasowych procedur, w szczególności wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami). Zakres jej zastosowania wprowadza między innymi możliwość dokonywania zmian w ustaleniach obowiązujących już miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z pominięciem procedur określonych w przywołanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (po zmianach wprowadzonych 4 kwietnia 2025 r. i 30 kwietnia 2026 r.), do inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących, o których mowa w ustawie zmienianej w art. 45, określonych we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji złożonym przed dniem 1 września 2026 r., stosuje się przepisy ustaw zmienianych w brzmieniu obowiązującym w dniu 31 sierpnia 2026 r. oraz art. 53. Ponadto, zgodnie z art. 76 ust. 2 ww. ustawy, do inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących, o których mowa w ustawie zmienianej w art. 45, określonych we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji złożonym przed dniem 1 września 2026 r. oraz przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie stosuje się studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin w brzmieniu dotychczasowym.

Powyższe pozwala na podjęcie procedowanej na podstawie wniosku z dnia 26 maja 2026 r., zmodyfikowanego w dniu 24 lipca 2026 r., uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulicy Ludwika Waryńskiego w Suwałkach.

Na podstawie ww. regulacji w dniu 26 maja 2026 r., za pośrednictwem Prezydenta Miasta Suwałk, inwestor RS DEVELOPMENT Racis s. k., zwrócił się do Rady Miejskiej w Suwałkach

z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu realizowanych na działkach o numerach: 10742, 10741/2, 10741/5, 10741/6, 10741/7, 10741/8, 10738/31 obręb 6 miasto Suwałki, woj. Podlaskie oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na przebudowie istniejącego zjazdu przy ul. Waryńskiego (dz. nr ewid. 10751/6) i budowie niezbędnej infrastruktury technicznej: przyłącza wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, energetycznego, kanalizacji deszczowej, cieplnego z ul. Sejneńskiej (dz. nr ewid. 10732/2).

W wyniku realizacji planowanej, zgodnie z tym wnioskiem, inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w ww. lokalizacji, dotychczasowy sposób zagospodarowania i uzbrojenia tego terenu ulegnie przekształceniu z obecnego nieużytkowanego terenu przemysłowego na teren osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu. Inwestycja mieszkaniowa przylegać będzie od południa bezpośrednio do pasa drogowego ulicy Ludwika Waryńskiego. Dostęp do osiedla zapewniony będzie z ulicy Ludwika Waryńskiego oraz od północy z ulicy Sejneńskiej, w oparciu o przebudowę istniejących wjazdów.

Planowana inwestycja mieszkaniowa obejmująca działki o numerach: 10742, 10741/2, 10741/5, 10741/6, 10741/7, 10741/8, 10738/31 i fragment inwestycji towarzyszącej (działka o numerze 10751/6 stanowiąca pas drogowy ulicy Ludwika Waryńskiego) lokalizowane są na terenie objętym ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utratą, Sejneńską, rzeką Czarną Hańczą i terenem kolejowym w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XIV/151/2025 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 4 czerwca 2025 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 6 czerwca 2025 r., poz. 2715. Obszar objęty inwestycją mieszkaniową, przeznaczony jest w ww. planie miejscowym pod teren zakładów usługowych o różnych profilach (U - teren usług z zakresu: UHD - handlu detalicznego, UHH - handlu hurtowego, UL - usług rzemieślniczych, UZ - zdrowia i pomocy społecznej, UE - usług edukacji, US - sportu i rekreacji), oznaczony na rysunku planu symbolem 3U. Obszar objęty inwestycją towarzyszącą (działka o numerze 10751/6) zawiera się w granicach konturu 1KDL wyznaczającego pas drogi publicznej ulicy Ludwika Waryńskiego.

Dodatkowo obszar objęty inwestycją towarzyszącą na (działka o numerze 10732/2 stanowiąca pas drogowy ulicy Sejneńskiej), położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utratą, Sejneńską, Przytorową oraz terenem kolejowym w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XX/235/2025 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 grudnia 2025 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 30 grudnia 2025 r., poz. 5562. Teren ten przeznaczony jest w ww. planie pod drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ.

Wynikająca ze złożonego wniosku zmiana ustaleń planu polegać ma na przeznaczeniu obszaru objętego inwestycją mieszkaniową pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz określeniu warunków zagospodarowania i zabudowy tego terenu.

Z wniosku wynika, iż planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń przywołanego obowiązującego miejscowego planu w następującym zakresie:

– niezgodności funkcji - teren objęty inwestycją mieszkaniową znajduje się w granicach wyznaczonego na rysunku planu konturu 3U wyznaczającego teren zakładów usługowych (klasa przeznaczenia terenu U - teren usług z zakresu: UHD - handlu detalicznego, UHH - handlu hurtowego, UL - usług rzemieślniczych, UZ - zdrowia i pomocy społecznej, UE - usług edukacji, US - sportu i rekreacji, w ramach przeznaczenia uzupełniającego PS - teren składów i magazynów), ustalenia obowiązującego planu nie dopuszczają na omawianym terenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej,
– parametrów zabudowy w zakresie wysokości (w planie zabudowę usługową ogranicza się do maksymalnie 10,0 m dla budynków niebędących zabytkami), koncepcja zabudowy mieszkaniowej dla dopuszczonych czterech kondygnacji zakłada wysokość 16,0 m.

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

W omawianym przypadku podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulicy Ludwika Waryńskiego w Suwałkach, pozwoli na kompleksowe zagospodarowanie i zainwestowanie tego terenu, co nie stoi w sprzeczności z zagospodarowaniem terenów sąsiednich.

Planowana inwestycja mieszkaniowa i inwestycja towarzysząca, nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Zgodnie bowiem z ustaleniami ww. Studium, w granicach objętych wnioskiem występują: tereny zabudowy mieszkalno-usługowej (M/U).

Obszar objęty granicami inwestycji, zawiera się w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej A13 (pow. ok. 65,26 ha). Jak wynika z ustaleń tekstu Studium funkcją podstawową dla jednostki A13 jest zabudowa śródmiejska (mieszkalno-usługowa). Jako funkcje uzupełniające wymienia się m.in.: usługi publiczne, funkcje administracyjne, oświatowe, funkcję sakralną i zieleń urządzoną.

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

Obszar inwestycji mieszkaniowej jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej Zespołu Koszar Drugiego Lejb-Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z II poł. XIX w. przy ulicy Sejneńskiej (karta WUOZ nr 906). Na terenie inwestycji nie występują obiekty wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

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

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

Po dokonaniu analizy wniosku RS DEVELOPMENT Racis s. k., z dnia 26 maja 2026 r., o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu realizowanego na działkach: nr 10742, 10741/2, 10741/5, 10741/6, 10741/7, 10741/8, 10738/31 obręb: 6 miasto Suwałki, woj. podlaskie i inwestycji towarzyszącej polegającej na przebudowie istniejącego zjazdu przy ul. L. Waryńskiego (dz. nr ewid. 10751/6) oraz budowie niezbędnej infrastruktury technicznej - przyłącza wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, energetycznego, kanalizacji deszczowej,

cieplnego z ul. Sejneńskiej (dz. nr ewid. 10732/2), złożonego dnia 27 maja 2026 r., Prezydent Miasta Suwałk w dniu 29 maja 2026 r. zamieścił przedmiotowy wniosek na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Suwałkach w Biuletynie Informacji Publicznej (obwieszczenie znak: AGP-RU.670.2.1.2026 z dnia 29 maja 2026 r.), ustalając w nim formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku. Termin zbierania uwag upłynął z dniem 19 czerwca 2026 r. W ww. terminie uwag do przedmiotowego wniosku nie zgłoszono.

W dniu 29 maja 2026 r. Prezydent Miasta Suwałk:

- pismem znak: AGP-RU.670.2.2.2026, zwrócił się do organów i instytucji wymienionych w art. 7 ust. 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, z prośbą o uzgodnienie przedmiotowego wniosku,
- pismem znak: AGP-RU.670.2.3.2026, zwrócił się do organów i instytucji wymienionych w art. 7 ust. 12 ww. ustawy, z prośbą o wyrażenie opinii w sprawie przedmiotowego wniosku.

W odpowiedzi na powyższe, w zakresie uzgodnień:

- Miejski Konserwator Zabytków uzgodnił wniosek pod warunkiem przywrócenia rozmiarów i kolorystyki stolarki okiennej historycznej w dawnym budynku koszarowym („stajnia") posadowionym na działce o nr ewid. 10741/2 (postanowienie znak: BKZ.4125.148.2026.AE z dnia 15 czerwca 2026 r.)
- Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach, wyraził negatywne stanowisko w kwestii wniosku (pismo znak: DIR.5550.224.2026 z dnia 19 czerwca 2026 r.),
- Marszałek Województwa Podlaskiego (Geolog Wojewódzki), działający jako organ administracji geologicznej, nie zajął stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia, co zgodnie z art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, uznaje się za uzgodnienie wniosku.

W odpowiedzi na powyższe, w zakresie opiniowania:

- Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przy Prezydencie Miasta Suwałk pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy wniosek (opinia MKUA nr 5/2026 z dnia 8 czerwca 2026 r.), zgłaszając równocześnie uwagi dotyczące skomunikowania inwestycji i rozwiązań układu komunikacyjnego wewnątrz inwestycji w tym realizacji miejsc postojowych, dróg wewnętrznych obsługujących inwestycję (w szczególności dotyczyły one: przebudowy zjazdów na teren inwestycji na warunkach ZDiZ w Suwałkach, realizacji miejsc postojowych wzdłuż ul. L. Waryńskiego jako ogólnodostępnych, przeprojektowania parkingu i obsługi komunikacyjnej wewnątrz kwartału zabudowy przeanalizowania poprawności lokalizacji miejsc postojowych wzdłuż drogi wewnętrznej ze zjazdem z ul. Sejneńskiej),
- Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku poinformował o braku konieczności uzyskania pozwolenia wodnoprawnego dla danej inwestycji zgodnie z dokumentacją załączoną do wniosku (pismo znak: B.RUZ.430.4.2026 z dnia 8 czerwca 2026 r.)
- Wydział Geodezji Urząd Miejski w Suwałkach zwrócił się o uwzględnienie przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej (pismo znak: G.6642.5.4.2026.AO z dnia 8 czerwca 2026 r.),
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku Zarząd Zlewni w Augustowie poinformowało o braku występowania śródlądowych wód płynących i ewidencyjnych urządzeń melioracyjnych na obszarze inwestycji (pismo znak: BA.ZPU.522.35.2026.JK z dnia 10 czerwca 2026 r.),

- Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Białymstoku odmówiła opiniowania ze względu na położenie obszaru inwestycji poza granicami gruntów leśnych w zarządzie PGL LP (pismo znak: ZS.224.2.39.2026 z dnia 9 czerwca 2026 r.),
- Podlaski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej zaopiniował pozytywnie przedmiotowy wniosek (pismo znak: WZ.5268.7.2026.DL z dnia 17 czerwca 2026 r.),
- Podlaski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Białymstoku zaopiniował pozytywnie przedmiotowy wniosek pod następującymi warunkami: lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów stałych w określonych odległościach od budynków, lokalizacji miejsc postojowych w określonych odległościach od okien budynków i granicy działki budowlanej oraz ograniczenia prac związanych z rozbiórką istniejących obiektów oraz realizacją planowanych obiektów do granic terenu i prowadzeniu ich w oparciu o zgłoszenie robót budowlanych, decyzję o pozwoleniu na rozbiórkę lub decyzję o pozwoleniu na budowę (pismo znak: NZ.9027.12.2026 z dnia 3 czerwca 2026 r.),
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Suwałkach poinformował o przekazaniu wniosku do rozpatrzenia według właściwości rzeczowej do Podlaskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku (pismo znak: NZ.9011.68.2026 z dnia 2 czerwca 2026 r.),
- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Białymstoku pozytywnie zaopiniowało przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne (pismo znak: WWiZ.SL.0731.115.2026 z dnia 17 czerwca 2026 r.).

Zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, nieprzekazanie przez pozostałe powiadomione organy, opinii w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomień, uznaje się za brak zastrzeżeń do przedłożonego wniosku.

Uzyskane uzgodnienia i opinie, o których mowa powyżej, w ustawowym terminie, zostały przekazane inwestorowi (w terminie 3 dni od dnia wpływu do tutejszego urzędu).

Ze względu na negatywne uzgodnienie wniosku przez Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach, (pismo znak: DIR.5550.224.2026 z dnia 19 czerwca 2026 r.) inwestor, po uzyskaniu z Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach (pismo znak: DIR.5550.35.2026 z dnia 6 lipca 2026 r.) warunków i założeń do projektu, dokonał korekty i uzupełnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej.

Modyfikacja wniosku obejmowała w części graficznej korektę granic inwestycji towarzyszącej w pasie drogowym ulicy Ludwika Waryńskiego, zmianę projektu zagospodarowania terenu wewnątrz terenu inwestycji mieszkaniowej, zgodnie z warunkami wydanymi przez ZDiZ i opinią MKUA (likwidacja centralnego parkingu zewnętrznego, zmiana projektu parkingu wzdłuż wjazdu od strony ul. Sejneńskiej, dodanie zewnętrznych miejsc parkingowych w pasie drogowym ulicy Ludwika Waryńskiego) oraz wynikające z tych zmian korekty w części tekstowej wniosku.

Zmodyfikowany wniosek wpłynął do Urzędu Miejskiego w Suwałkach dnia 24 lipca 2026 r. Prezydent Miasta Suwałk w dniu 27 lipca 2026 r. dokonał analizy wniosku i zamieścił przedmiotowy wniosek na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Suwałkach w Biuletynie Informacji Publicznej (obwieszczenie znak: AGP-RU.670.2.4.2026 z dnia 27 lipca 2026 r.), ustalając w nim formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku. Termin zbierania uwag upłynął z dniem 17 sierpnia 2026 r. W ww. terminie uwag do przedmiotowego wniosku nie zgłoszono.

Dokonany zakres modyfikacji wniosku, spowodował konieczność ponowienia czynności związanych z opiniowaniem i uzgadnianiem przedmiotowego wniosku.

W dniu 28 lipca 2026 r. Prezydent Miasta Suwałk:

- pismem znak: AGP-RU.670.2.6.2026, zwrócił się do organów i instytucji wymienionych w art. 7 ust. 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, z prośbą o uzgodnienie przedmiotowego wniosku,
- pismem znak: AGP-RU.670.2.5.2026, zwrócił się do organów i instytucji wymienionych w art. 7 ust. 12 ww. ustawy, z prośbą o wyrażenie opinii w sprawie przedmiotowego wniosku.

W odpowiedzi na powyższe, w zakresie ponownych uzgodnień:

- Miejski Konserwator Zabytków uzgodnił wniosek pod warunkiem przywrócenia rozmiarów i kolorystyki stolarki okiennej historycznej w dawnym budynku koszarowym („stajnia") posadowionym na działce o nr ewid. 10741/2 (postanowienie znak: BKZ.4125.197.2026.AE z dnia 12 sierpnia 2026 r.),
- Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach oraz Marszałek Województwa Podlaskiego (Geolog Wojewódzki), działający jako organ administracji geologicznej, nie zajęli stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomień, co zgodnie z art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, uznaje się za uzgodnienie wniosku.

W odpowiedzi na powyższe, w zakresie ponownego opiniowania:

- Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przy Prezydencie Miasta Suwałk pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy wniosek (opinia MKUA nr 6/2026 z dnia 17 sierpnia 2026 r.),
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku Zarząd Zlewni w Augustowie poinformowało o braku występowania śródlądowych wód płynących i ewidencyjnych urządzeń melioracyjnych na obszarze inwestycji (pismo znak: BA.ZPU.522.55.2026.JK z dnia 10 sierpnia 2026 r.),
- Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Białymstoku odmówiła opiniowania ze względu na położenie obszaru inwestycji poza granicami gruntów leśnych w zarządzie PGL LP (pismo znak: ZS.224.2.39.2026 z dnia 29 lipca 2026 r.),
- Podlaski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Białymstoku zaopiniował pozytywnie przedmiotowy wniosek pod następującymi warunkami: lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów stałych w określonych odległościach od budynków, lokalizacji miejsc postojowych w określonych odległościach od okien budynków i granicy działki budowlanej oraz ograniczenia prac związanych z rozbiórką istniejących obiektów oraz realizacją planowanych obiektów do granic terenu i prowadzeniu ich w oparciu o zgłoszenie robót budowlanych, decyzję o pozwoleniu na rozbiórkę lub decyzję o pozwoleniu na budowę (pismo znak: NZ.9027.21.2026 z dnia 31 lipca 2026 r.),
- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Białymstoku nie wniosło uwag do przedmiotowego wniosku (pismo znak: WWiZ.SL.0731.115.2026 z dnia 29 lipca 2026 r.),
- Zarząd Województwa Podlaskiego za pośrednictwem Podlaskiego Biura Planowania Przestrzennego w Białymstoku poinformował o braku podstaw do wyrażenia opinii (pismo znak: PPS.42.7.2026 z dnia 5 sierpnia 2026 r.),
- Ministerstwo Obrony Narodowej pozytywnie zaopiniowało przedmiotowy wniosek (pismo znak: DI-WZP.287.373.2026 z dnia 21 sierpnia 2026 r.),

– Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku poinformował o konieczności uzyskania pozwolenia wodnoprawnego dla danej inwestycji zgodnie z dokumentacją załączoną do wniosku (pismo znak: B.RUZ.430.6.2026 z dnia 24 sierpnia 2026 r.). W przypadkach, gdy zaplanowane działania wymagają uzyskania zgody wodnoprawnej, dopiero na etapie szczegółowej analizy wniosku o wydanie pozwolenia wodnoprawnego lub przyjęcie zgłoszenia wodnoprawnego, właściwy organ Wód Polskich jest w stanie jednoznacznie ocenić daną inwestycję pod kątem spełnienia wymogów ustawy. Wyjaśnienia zawarte w ww. piśmie stanowią interpretację przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, służą wyjaśnieniu wątpliwości, co do celu i zakresu ich stosowania, lecz nie rozstrzygają konkretnych spraw, które w szczegółach mogą różnić się od przestawionego problemu lub zagadnienia. Wszelkie niejasności wobec spraw dotyczących materii pozwoleń wodnoprawnych powinny być przedmiotem indywidualnej analizy zamierzonych działań oraz towarzyszącego im stanu faktycznego.

Zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, nieprzekazanie przez pozostałe powiadomione organy, opinii w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomień, uznaje się za brak zastrzeżeń do przedłożonego wniosku.

Uzyskane opinie, o których mowa powyżej, w ustawowym terminie, zostały przekazane inwestorowi (w terminie 3 dni od dnia wpływu do tutejszego urzędu).

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

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

– bezpośredni dostęp do drogi publicznej – warunek spełniony – teren inwestycji mieszkaniowej przylega bezpośrednio do pasa drogowego drogi publicznej – ulicy L. Waryńskiego od południa. Posiada również dostęp do ulicy Sejneńskiej (istniejący zjazd) od strony północnej, w ramach inwestycji towarzyszącej planowana jest dodatkowo przebudowa istniejących zjazdów,
– dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – warunek spełniony – do potrzeb planowanej inwestycji inwestor otrzymał zapewnienie możliwości dostawy wody oraz odbioru ścieków sanitarnych, wydane przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Sp. z o. o., znak: ZIiR.401.102.2026.AB z dnia 21 maja 2026 r.,
– dostęp do sieci elektroenergetycznej – warunek spełniony – do potrzeb planowanej inwestycji inwestor otrzymał oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektów budowlanych do sieci dystrybucyjnej, wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Suwałki, pismo znak: 26-B5/WZD/00623/PGED0523756KW26/2026 z dnia 22 maja 2026 r.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

a) w odległości nie większej niż 1000 m (dla miasta do 100 000 mieszkańców) od przystanku komunikacyjnego – warunek spełniony – zgodnie z publikacją GUS liczba mieszkańców miasta Suwałk z końcem 2025 r. wynosiła 67 879*. Jak wynika z powyższego, ogólna liczba mieszkańców miasta nie przekracza 100 000. Istniejące przystanki komunikacyjne (autobusowe) zlokalizowane są przy ulicy Sejneńskiej. Najbliższy przystanek przy terenie znajduje się w odległości ok. 35 m od granicy inwestycji mieszkaniowej. Kolejny w odległości ok. 95 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, ok. 8 500 m^2, z uwzględnieniem określonego w ustawie wskaźnika 28 m^2) wynosi 8 500 m^2: 28 m^2 = 304 mieszkańców.

Liczba dzieci (nowych uczniów szkół podstawowych wynosi 304 x 7% = 22 dzieci. W odległości nie większej niż 3000 m od terenu objętego planowaną inwestycją mieszkaniową znajdują się następujące szkoły podstawowe:

- nr 6 im. A. Kujałowicz przy ul. Sejneńskiej (odległość ok. 320 m)**,
- nr 9 przy ul. Księdza Kazimierza Hamerszmita (odległość ok. 1500 m)**,
- nr 2 przy ul. Tadeusza Kościuszki (odległość ok. 1845 m)**.

Do wniosku inwestor dołączył zaświadczenie Prezydenta Miasta Suwałk znak: O.4424.27.38.2026, o możliwości przyjęcia wymaganej liczby uczniów do szkoły podstawowej nr 6 im. A. Kujałowicz przy ul. Sejneńskiej.

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

Planowana inwestycje mieszkaniowa 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 sportowo-rekreacyjnych przy ul. Waryńskiego (odległość ok. 200 m**), Placu im. Marii Konopnickiej (odległość ok. 980 m**), terenów rekreacyjnych – Bulwary nad Czarną Hańczą (odległość ok. 1540 m**), terenów wokół zalewu Arkadia (odległość ok. 1480 m**), Parku Konstytucji 3 Maja (odległość ok. 1340 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 304 x 4 m^2 = 1 216 m^2.

Projektowana powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji mieszkaniowej (zgodnie z modyfikacją wniosku) wynosi 3718 m^2, co stanowi ok. 30,08% powierzchni terenu objętego inwestycją. 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 3790 m^2 x 50% = 1895 m^2.

Zgodnie z wymogiem określonym w art. 17 ust. 4d punkt 1 ustawy, dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej.

Jednocześnie, zgodnie z art. 17 ust. 4b punkt 2 obowiązek zapewnienia minimalnego udziału o powierzchni co najmniej 50% ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, nie dotyczy inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Potrzeby planowanej inwestycji mieszkaniowej w zakresie miejsc postojowych, zgodnie z wnioskiem wynoszą 237 mp z uwagi na liczbę mieszkań wynoszącą 158, z uwzględnieniem 1,5-krotności liczby mieszkań (158 x 1,5 = 237). Na terenie inwestycji zostały zaplanowane 53 stanowiska postojowe naziemne oraz 184 stanowiska w garażach podziemnych.

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

- istniejąca infrastruktura drogowa miasta Suwałki, dostęp do drogi publicznej – teren inwestycji mieszkaniowej przylega bezpośrednio do pasa drogowego drogi publicznej – ulicy Ludwika Waryńskiego od południa. Posiada również dostęp do ulicy Sejneńskiej (istniejący zjazd) od strony północnej, w ramach inwestycji towarzyszącej planowana jest dodatkowo przebudowa istniejącego zjazdu z ulicy L. Waryńskiego i zjazdu z ulicy Sejneńskiej,
- istniejąca miejska infrastruktura techniczna w postaci sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z zapotrzebowaniem, będzie zapewniony, zgodnie z informacjami dotyczącymi zapewnienia możliwości dostawy wody oraz odbioru ścieków sanitarnych, zawartymi przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Sp. z o.o., w piśmie znak: ZIiR.401.102.2026.AB z dnia 21 maja 2026 r.,
- istniejąca infrastruktura techniczna PGE w postaci sieci energetycznej, dostęp do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej, wydanym przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Suwałki, znak: 26-B5/WZD/00623/PGED0523756KW/2026 z dnia 22 maja 2026 r.

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

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

Jak wynika z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji, o której mowa w ust. 1, lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, o którym mowa w ust. 1. Jednocześnie, zgodnie z ust. 16, do czasu podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 4, inwestor może modyfikować wniosek, o którym mowa w ust. 1. Modyfikacja wniosku może wynikać w szczególności ze zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień. Zgodnie natomiast z ust. 5, jeżeli uchwała o ustaleniu lokalizacji, o której mowa w ust. 1, nie może być podjęta w terminie określonym w ust. 4, przewodniczący rady gminy jest obowiązany w tym terminie powiadomić inwestora, podając powody opóźnienia oraz wskazując nowy termin podjęcia uchwały, nie dłuższy jednak niż 30 dni od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 4

Powyższe miało miejsce w przypadku przedmiotowego wniosku, który pierwotnie uzyskał negatywne stanowisko uzgadniającego to jest Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach. Dokonana w dniu 24 lipca 2026 r. modyfikacja wniosku spowodowała konieczność ponowienia czynności związanych z opiniowaniem i uzgadnianiem przedmiotowego wniosku. Po upływie wymaganych terminów przewidzianych na wyrażenie stanowiska przez instytucje i organy, przewodniczący rady, zgodnie z ww. art. 7 ust. 5 poinformował inwestora o wydłużeniu terminu podjęcia uchwały wskazując jako termin dzień 30 września 2026 r.

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

- opinii (opisanych powyżej w uzasadnieniu),

- opracowania ekofizjograficznego dotyczącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utratą, Sejneńską, Przytorową oraz terenem kolejowym w Suwałkach (opracowanie marzec 2025 r.),
- opracowania ekofizjograficznego dotyczącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utratą, Sejneńską, rzeką Czarną Hańczą oraz terenem kolejowym w Suwałkach (opracowanie październik 2024 r.),
- Prognozy Oddziaływania na Środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utratą, Sejneńską, Przytorową oraz terenem kolejowym w Suwałkach (opracowanie marzec 2025 r.),
- Prognozy Oddziaływania na Środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utratą, Sejneńską, rzeką Czarną Hańczą oraz terenem kolejowym w Suwałkach (opracowanie październik 2024 r.).

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

Ze względu na istniejące w granicach miasta nadal utrzymujące się zapotrzebowanie na mieszkania oraz brak sprzeczności z ustaleniami Studium stanowiacego założenia polityki przestrzennej miasta, zasadne jest podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w celu usprawnienia i przyspieszenia realizacji tej inwestycji.