

AGP.6730.29.2020.2021.2022.EBA

DECYZJA o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust 1, art. 60 ust. 1, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego, (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.09.2020 r. oraz jego uzupełnień z dnia 29.10.2020 r., 02.11.2020 r., 10.11.2020 r., 21.12.2020 r., 17.03.2021 r., 30.07.2021 r., 18.08.2021 r., 24.08.2021 r., 12.09.2021 r., 21.10.2021 r., 03.12.2021 r. i 02.03.2022 r., złożonych przez Pana Zenona Witolda Zabagło, działającego z upoważnienia inwestora – **Yuniversal Development Sp. z o.o. w Warszawie**, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy na inwestycję polegającą na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, w tym handlowymi w parterze, parkingami naziemnymi i podziemnymi, budowlami wraz z zagospodarowaniem terenu: drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, murami oporowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i uzbrojeniem terenu na działkach oznaczonych nr geod. 10730/3 i 10730/4 oraz budowie 2 zjazdów, parkingów ogólnodostępnych, przy ul. Przytorowej w Suwałkach,

ustalam

Yuniversal Development Sp. z o. o.
z siedzibą: **Aleja Komisji Edukacji Narodowej 48 lok. U 7-8,**
02-797 Warszawa

warunki zabudowy

na inwestycję polegającą na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, w tym handlowymi w parterze, parkingami naziemnymi i podziemnymi, budowlami wraz z zagospodarowaniem terenu: drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, murami oporowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i uzbrojeniem terenu na działkach oznaczonych nr geod. 10730/3 i 10730/4 oraz budowie 2 zjazdów, parkingów ogólnodostępnych oraz infrastruktury technicznej w granicach oznaczonych na załączniku graficznym.

1) Rodzaj zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, w tym handlowymi.

2) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa zespołu 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze o powierzchni użytkowej podstawowej do 2000 m², w tym handlowymi o powierzchni sprzedażowej do 1000 m², parkingami podziemnymi i naziemnymi, budowlami wraz z zagospodarowaniem terenu: drogami wewnętrznymi, murami oporowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną związaną z projektowanymi obiektami zapewniającą możliwość jego użytkowania (przyłącza, instalacje, urządzenia instalacyjne) i przebudową kolidującego uzbrojenia terenu na działkach oznaczonych nr geod. 10730/3 i 10730/4, oraz budową dwóch zjazdów, parkingów ogólnodostępnych, przy ul. Przytorowej w Suwałkach. Inwestor zamierza realizować inwestycję etapowo. Ilość mieszkań, parkingów oraz powierzchnia i rodzaj usług powinna wynikać z przyjętych rozwiązań projektowych spełniających ustalone poniżej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Linie zabudowy obowiązujące – nie wyznacza się,
- 2) Linie zabudowy nieprzekraczalne - wyznacza się zgodnie z załącznikiem nr 1,
 - a) od zachodu (od strony ul. Przytorowej - drogi kategorii powiatowej nr 2476B) w odległości ok. 5,0 m od granicy pasa drogowego ulicy, jako kontynuacja istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez budynek (Sądu Rejonowego), położony na działce o nr 10730/1,
 - b) od wschodu (od strony terenów kolejowych zamkniętych - linii nr 39 relacji Olecko-Suwałki, nr 40 relacji Sokółka - Suwałki i nr 51 Suwałki - Trakiszki wchodzących w skład ciągu transportowego E75 Warszawa - Białystok - Suwałki - Trakiszki - granica państwa tzw. Rail Baltica oraz nr 517 relacji Papiernia - Las Suwałski wraz z bocznicami i towarzyszącą infrastrukturą)

- w odległości minimum 20,0 m od granicy terenu kolejowego i w odległości zapewniającej właściwy efekt ochrony akustycznej, przy czym usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
- c) odległość od linii kolejowej powinna wynikać z analizy uciążliwości powodowanych w środowisku hałasem emitowanym na przylegającym do inwestycji odcinku linii kolejowej, zapewniać właściwy efekt ochrony akustycznej uwzględniając położenie linii kolejowej, projektowany charakter zabudowy (mieszkaniowa wielorodzinna) oraz prędkość pociągów, ich częstotliwość i rodzaj). Wyznaczona odległość 20 m od granicy terenu kolejowego, dla budynków mieszkalnych i przeznaczonych na pobyt dzieci i młodzieży, powinna być zwiększona, jeżeli rozwiązania projektowe nie zapewnią zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach,
 - d) na etapie pozwolenia na budowę inwestor powinien przedłożyć analizę hałasu kolejowego do projektu budowlanego, potwierdzającą prawidłowość doboru środków w zakresie ochrony akustycznej przed hałasem, które nie będą powodowały przekroczenia norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i chronionej akustyczności,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów i budowli w pasie terenu szerokości 10,0 m od granicy terenu kolejowego (w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od warunku usytuowania budynków i budowli, określonych w art. 53 oraz wykonywania robót ziemnych określonych na podstawie art. 54 ustawy o transporcie kolejowym, odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia oraz bezpieczeństwa i prawidłowego ruchu kolejowego i nie może powodować zakłócenia działania urządzeń służących do prowadzenia ruchu),
 - f) od północy od granicy działki nr 10726 (teren szkoły) w odległości minimum 10,0 m,
 - g) od pozostałych granic działek zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym w szczególności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019.1065 t.j. z dnia 2019.06.07) z poszanowaniem uzasadnionych interesów właścicieli, w sposób, który nie spowoduje niedopuszczalnego prawem zacięcia, przesłaniania oraz ograniczeń w istniejącej i projektowanej zabudowie terenów przyległych,
- 3) linie zabudowy nie dotyczą: zadaszeń wejść, pochylni, schodów zewnętrznych i podestów, urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji, stacji transformatorowych, ogrodzeń, obiektów małej architektury oraz urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz pomocniczych, w tym śmietników i ich osłon, przy czym obiekty i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego i nie mniejszej niż 20,0 m od osi skrajnego toru,
 - 4) rodzaj prowadzonych usług nie powinien być uciążliwy dla mieszkańców, wyklucza się usługi pogrzebowe i powodujące immisje poza granice lokalu, rodzaj usług, ilość i powierzchnia lokali powinny być sprecyzowane w projekcie architektoniczno- budowlanym,
 - 5) wejścia do lokali użytkowych powinny być dostępne od strony ul. Przytorowej bez barier architektonicznych, zapewnić odpowiednią przestrzeń przed wejściem o szerokości min 2,0 m,
 - 6) lokale użytkowe (handlowe i usługowe) lokalizować w parterze budynku,
 - 7) łączna powierzchnia użytkowa, podstawowa usług, w tym handlowych we wszystkich budynkach do 2000 m², w tym powierzchnia sprzedażowa do 1000 m², przy czym jeden lokal użytkowy nie powinien przekraczać 1000 m² powierzchni użytkowej lub sprzedażowej,
 - 8) wielkość powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działek nr geod. 10730/3 i 10730/4, przy czym powierzchnia ta nie dotyczy parkingów podziemnych, które są poza obrysem części nadziemnych budynków i są pod powierzchnią gruntu,
 - 9) wielkość powierzchni zabudowanej (budynki, budowle, naziemne parkingi, drogi wewnętrzne, chodniki, place manewrowe i pod śmietniki, tereny utwardzone) do 70% powierzchni działek nr geod. 10730/3 i 10730/4,
 - 10) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić minimum 30% powierzchni działek nr geod. 10730/3, 10730/4, przy czym minimum 13% powierzchni działek nr geod. 10730/3, 10730/4 powinna stanowić zieleń na gruncie rodzimym, wyklucza się włączenie do bilansu zieleni lokalizowanej na dachach budynków, zalicza się w 50% zieleń lokalizowaną na tarasach i stropodachach garaży podziemnych z nawierzchnią umożliwiającą naturalną wegetację roślin, w tym drzew i krzewów i retencję wody,

- 11) nie dopuszcza się realizacji dróg wewnętrznych oraz miejsc postojowych ogólnodostępnych od strony ul. Przytorowej o nawierzchni z geokrat,
- 12) zapewnić place zabaw i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych oraz wielofunkcyjne boisko, zapewniając im odpowiednią ochronę akustyczną, nasłonecznienie, co najmniej 4 godziny w dniach równonocy oraz odległości od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz miejsc gromadzenia odpadów.
- 13) wysokość zabudowy nie wyżej niż 20,63 m do górnej krawędzi elewacji od istniejącego poziomu terenu liczonego od rzędnej 168,90 m n.p.m., tj. do 6 kondygnacji nadziemnych użytkowych, dopuszcza się do 2 kondygnacji podziemnych,
- 14) dopuszcza się wyniesienie parteru budynków mieszkalnych nad istniejący, naturalny poziom terenu do 1,2 m, przy usługach należy zapewnić dostęp z poziomu terenu, aby nie było potrzeby budowy pochylni i schodów,
- 15) szerokość elewacji frontowej budynku (z wejściami głównymi do budynku) od 40 - 120 m \pm 5 m,
- 16) geometria dachu: dach płaski/pograżony z attyką,
- 17) intensywność zabudowy od 0,7 do 2,15 (łącznie z piwnicami),
- 18) projektowana zabudowa powinna być spójna w rozwiązaniach architektonicznych i materiałowych dla całego kompleksu zabudowy,
- 19) zapewnić 2 zjazdy publiczne z ul. Przytorowej, na warunkach ZDiZ w Suwałkach,
- 20) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych według wskaźnika:
 - 1,5 miejsca postojowego /1 mieszkanie,
 - 1,0 miejsce postojowe /40 m² pow. użytkowej usług,
 - 1,0 miejsce postojowe /10 miejsc w gastronomi,
 - 1,0 miejsce postojowe /30 pow. sprzedażowej,lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal użytkowy i z uwzględnieniem miejsc postojowych na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- 21) przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla osób ze szczególnymi potrzebami na każde 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100 i 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi \geq 101; wymiary miejsc postojowych i ich lokalizacja powinny spełniać obowiązujące przepisy szczególne,
- 22) miejsca postojowe towarzyszące usługom powinny być zlokalizowane w poziomie terenu i być ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla, z nieograniczonym dostępem do ul. Przytorowej,
- 23) minimum 20 % projektowanych miejsc postojowych należy zlokalizować w poziomie terenu
- 24) minimum 5% ogólnego bilansu wymaganych miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 30 miejsc postojowych, w tym w szczególności miejsca postojowe związane z obsługą usług i handlu należy wykonać jako ogólnodostępne (poza wygrodeniem osiedla),
- 25) przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia,
- 26) elewacje powinny być wykonane z materiałów o wysokim standardzie. Elewacje od strony ul. Przytorowej traktować jako uprzywilejowane i zakazuje się stosowania na nich blach falistych i trapezowych,
- 27) na elewacjach frontowych od strony ul. Przytorowej zakazuje się montowania urządzeń technicznych, w szczególności agregatów klimatyzacyjnych itp.,
- 28) projekt elewacji powinien uwzględniać rozmieszczenie i wielkość reklam i szyldów związanych z funkcjonowaniem w budynku usług,
- 29) zakaz budowy parterowych garaży i obiektów gospodarczych, (nie dotyczy garaży wielopoziomowych, parterowych garaży w granicy z istniejącymi garażami, śmietników i budynków pomocniczych, w tym portierni, których wysokość ogranicza się do 3,0 m),
- 30) zachować istniejącą zieleń wysoką w granicach terenu inwestycji wzdłuż południowej granicy, poza tym wycinka drzew i krzewów wyłącznie ze względu na stan sanitarny, zagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia lub kolizję z projektowanymi budynkami, garażami podziemnymi i drogami wewnętrznymi;
- 31) zapewnić zieleń izolacyjną wysoką od strony północnej (pas szerokości minimum 10,0 m) i terenów kolejowych (pas szerokości minimum 5,0 m), przy czym drzewa i krzewy usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu, albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych i w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od skrajnej szyny (w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się

- odstępstwo od warunków usytuowania drzew i krzewów określonych w art. 54 ustawy o transporcie kolejowym),
- 32) drzewa, krzewy, elementy ochrony akustycznej oraz zasłony śnieżne w sąsiedztwie linii powinny być usytuowane w odległości zapewniającej warunki widoczności, określone w przepisach technicznych,
 - 33) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granicy obszaru kolejowego, wykonywanie robót budowlanych w odległości od 4,0 m do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgodnione z zarządcą infrastruktury kolejowej,
 - 34) zapewnić właściwą ochronę akustyczną wymaganą dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla której dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z załącznikiem - Tabela 1 do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wynosi 55 db w porze dziennej i 45 db w porze nocnej,
 - 35) do projektu budowlanego powinna zostać opracowana analiza rozwiązań przestrzennych i materiałowych, które zapewnia skuteczną, zgodnie z normami i przepisami szczególnymi ochronę akustyczną mieszkań, która uwzględni zalecenia, wynikające z opracowania Firmy Falcon Acoustics z dnia 01.07.2021 r. pn. „Analiza hałasu kolejowego na działce 10730/3 i 10730/4 obrębu 5 w gminie Suwałki”,
 - 36) istniejące obiekty wraz z instalacjami i urządzeniami na terenie Inwestycji powinny zostać rozebrane; rozbiórki wymagają stosownych decyzji administracyjnych lub zgłoszenia w organie administracji architektoniczno-budowanej,
 - 37) budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania terenu objętego liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi w niniejszej decyzji, który powinien obejmować całość techniczno-użytkową inwestycji, w tym wszystkie projektowane obiekty i urządzenia budowlano-techniczne związane z nimi, zapewniające możliwość ich użytkowania zgodnie z ich przeznaczeniem, jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe/parkingi, drogi wewnętrzne, dojścia piesze, place pod śmietniki, tereny rekreacyjne, place zabaw, dojazdy, itd.

4. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- 1) Inwestycję projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, w tym m.in. z:
 - ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, (Dz. U. 2020.1333 t.j.),
 - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019.1065 t.j. z dnia 2019.06.07),
 - ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2020.1043 t.j. z dnia 2020.06.15);
 - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, (Dz.U. 2020.1247, t.j. z dnia 2020.07.15),
 - ustawą z dnia 19.07.2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U.2020.1062 t.j. z dnia 2020.06.19),
 - ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2020.470 t.j. z dnia 2020.03.18),
 - ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (Dz.U.2020.310 t.j. z dnia 2020.02.26),
 - ustawą z dnia 27.04.2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz.U.2020.1219 t.j. z 2020.07.09),
 - rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U.2014.112 t.j. z dnia 2014.01.22),
 - ustawą z dnia 14.12.2012 o odpadach (Dz.U.2020.797 t.j. z dnia 2020.05.04),
 - rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719 z dnia 2010.06.22),
 - rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030 z dnia 2009.08.06),
 - rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz.U.1995.25.133),

- zarządzeniem nr 7/2020 Wojewody Podlaskiego z dnia 19 stycznia 2020 r. w sprawie ustalenia wymagań obrony cywilnej; na terenie inwestycji należy przewidzieć ukrycia dla ludności w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, kategorii II, głównie przed promieniowaniem z opadu radioaktywnego oraz zaplanować lokalizację studni awaryjnej z minimalną normą ilości wody 7,5 l/os./dobę; projekt budowlany inwestycji uzgodnić pod kątem wymagań OC z Szefem Obrony Cywilnej Miasta Suwałki; do projektu budowlanego obiektu, w którym przewidywane jest ukrycie, należy dołączyć aneks obrony cywilnej, stanowiąc jego część,
 - ustawą z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2020.2052, t.j. z 2020.11.19),
 - ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz.U.2020.1740 t.j. z dnia 2020.10.08),
 - opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego, pracy, zdrowotnego, higieniczno-sanitarnego, ochrony środowiska.
- 2) W granicach terenu objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, od granicy działki o numerze geodezyjnym 24588/5, pokrywającej się ze wschodnią granicą tego terenu, stanowiącej teren kolejowy zamknięty, istnieje strefa ochronna, która powinna spełniać wszystkie wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043 z późniejszymi zmianami), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1247) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późniejszymi zmianami).
 - 3) Teren objęty liniami rozgraniczającymi teren inwestycji znajduje się w bezpośrednim obszarze realizowanego projektu pn. "Prace na linii E75 na odcinku Białystok - Suwałki - Trakiszki (granica państwa), etap II odcinek Elk - Trakiszki (granica państwa)". Określenie terenu niezbędnego do realizacji tego projektu zostanie zatwierdzone dopiero po wykonaniu koncepcji programowo - przestrzennej. Na dalszym etapie opracowania dokumentacji projektowej związanej z uszczegółowieniem rozwiązań projektowych może zajść potrzeba wyjścia z pracami poza aktualne granice obszaru kolejowego.

5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- inwestycję należy projektować zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, Polskimi Normami, przepisami odrębnymi oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający spełnienie wymagań z zakresu bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, wymogów techniczno-funkcjonalnych,
 - inwestycja nie jest położona na obszarze Natura 2000, ani w jego sąsiedztwie,
 - planowane przedsięwzięcie jest wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z 9.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839),
 - inwestycje realizować zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 07.10.2020 r. znak: OSGK.6220.50.2020.DK o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, tj.:
1. Plac budowy, zaplecze oraz drogi techniczne zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu oraz jego minimalne przekształcenie.
 2. Miejsca obsługi maszyn roboczych oraz miejsca przechowywania materiałów do budowy, okresowo (do czasu zakończenia budowy) zabezpieczyć materiałami izolacyjnymi przed potencjalnymi zanieczyszczeniami.
 3. Podczas prowadzenia prac budowlanych stosować sprzęt sprawny technicznie, w prawidłowy sposób eksploatowany i konserwowany, który po zakończeniu pracy lub w przypadku awarii odprowadzać należy na miejsca postoju o szczelnej nawierzchni uniemożliwiającej przedostanie się zanieczyszczeń ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego. Plac budowy zaopatrzyć w sorbenty na wypadek wycieku substancji ropopochodnych.
 4. Prace zorganizować w sposób zapobiegający lub minimalizujący ilość powstających odpadów. Powstające odpady segregować i składować w wydzielonych miejscach, w odpowiednich pojemnikach oraz zapewnić ich regularny odbiór przez upoważnione podmioty.
 5. Zaplecze budowy wyposażać w sanitariaty, regularnie opróżniane przez uprawnione do tego podmioty.
 6. Masy ziemne pochodzące z wykopów w pierwszej kolejności wykorzystać w obrębie terenu własności Inwestora.

7. W projekcie wykonawczym należy przyjąć technologie i urządzenia technicznie przyjazne środowisku, w tym eliminujące lub ograniczające wpływ przedsięwzięcia na środowisko wodno-gruntowe.
8. Zaprojektować system odprowadzania wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych oraz odwodnienia nawierzchni garaży podziemnych z uwzględnieniem ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, wyposażony w odpowiednie urządzenia oczyszczające.
 - na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji uwzględnić wszystkie założenia techniczne, technologiczne i organizacyjne zmierzające do zminimalizowania wpływu na otoczenie, wynikające z przepisów o ochronie środowiska i decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- 6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską i nie posiada szczególnych walorów kulturowych,
 - na terenie inwestycji brak jest obiektów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych,
 - w przypadku znalezienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie że jest zabytkiem należy go zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli to niemożliwe, prezydenta miasta.
- 7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) obsługa komunikacyjna inwestycji z ul. Przytorowej – poprzez dwa zjazdy na warunkach Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach (ZDiZ),
 - 2) konieczna przebudowa drogi publicznej, tj. ul. Przytorowej oraz fragmentu ul. Sejneńskiej do prawidłowego obsługi projektowanej inwestycji na działkach 10730/3 i 10730/4, zgodnie z umową RFZ.8./2021 z dnia 29.09.2021 r. zawartą pomiędzy Inwestorem a Miastem Suwałki,
 - 3) W ramach inwestycji drogowej, zostanie wybudowanych 57 ogólnodostępnych miejsc postojowych, w tym odtworzenie 9 miejsc oraz przebudowa 16 miejsc ogólnodostępnych;
 - 4) Inwestor będzie mógł zaliczyć do bilansu miejsc postojowych projektowanej Inwestycji 48 miejsc parkingowych, wybudowanych przez niego w ul. Przytorowej,
 - 5) drogi wewnętrzne powinny być przejazdowe lub zakończone placem manewrowym umożliwiającym zawracanie pojazdom uprzywilejowanym i obsługującym gniazda śmietnikowe;
 - 6) projekt zagospodarowania terenu wymaga uzgodnienia z ZDiZ w Suwałkach, zgodnie z art. 53 ustawy o drogach publicznych w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego zmianą zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego oraz z zarządcą infrastruktury kolejowej, w zakresie zagospodarowania i zabudowy terenu oraz prowadzenia robót budowlanych w pasie szerokości do 20 m od granicy terenu kolejowego zgodnie z art. 53 ustawy o transporcie kolejowym i § 4 ust. 3 rozporządzenia MI w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
 - 7) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych – do sieci miejskich na warunkach Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Sp. z o.o. (PWIK),
 - 8) wody opadowe z dachów budynków zagospodarować w obrębie nieruchomości inwestora, zgodnie z przepisami szczególnymi lub odprowadzić do sieci miejskiej na warunkach PWIK ,
 - 9) system odprowadzania wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych oraz odwodnienia nawierzchni garaży podziemnych projektować z uwzględnieniem ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, z wyposażeniem w odpowiednie urządzenia oczyszczające,
 - 10) zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie w imieniu, którego działa PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok,
 - 11) zaopatrzenie w instalację teletechniczną na warunkach wybranego operatora sieci,
 - 12) ogrzewanie budynków – z sieci miejskiej na warunkach Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Suwałkach Sp. z o.o.,
 - 13) usuwanie odpadów stałych, zgodnie z przepisami gminnymi, z uwzględnieniem ich segregacji, gniazda śmietnikowe powinny mieć odpowiednie parametry odpowiednio do ilości odpadów (w przypadku projektowania wiat śmietnikowych, jako wolno stojących, ich pow. zabudowy powinna wynosić minimum 12 m² i wys. do 4m),
 - 14) kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną, jak również ewentualną przebudowę sieci należy uzgodnić z ich gestorami, potwierdzając to uzgodnieniem na projekcie zagospodarowania,
 - 15) chronić przed zabudową i zapewnić bezpieczeństwo użytkowania sieci przesyłowych, jako

inwestycji celu publicznego, znajdujących się na terenie Inwestora.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowana Inwestycja nie może kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów i obiektów położonych w sąsiedztwie, zgodnie z ich przeznaczeniem i istniejącym zagospodarowaniem, a w szczególności zakazuje się pozbawienia sąsiadów:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej oraz środków łączności,
 - c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) funkcjonowania systemu odwodnienia terenu,
 - e) zabrania się powodowania hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa,
 - f) zabrania się zanieczyszczania powietrza, wody i gleby ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa,
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć miejsca gromadzenia odpadów stałych oraz miejsca postojowe dla samochodów, place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne, które powinny być dostępne osobom ze szczególnymi potrzebami,
- 3) zapewnić dostępność projektowanych obiektów osobom ze szczególnymi potrzebami,
- 4) na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji Inwestycji uwzględnić wszystkie założenia techniczne, technologiczne i organizacyjne zmierzające do zminimalizowania wpływu na otoczenie, wynikające z przepisów o ochronie środowiska;
- 5) projektowana Inwestycja nie może kolidować z istniejącym zagospodarowaniem terenów przyległych i uniemożliwiać dotychczasowego ich użytkowania;
- 6) właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.
- 7) Inwestycja nie może powodować emisji na tereny sąsiednie, powyżej ustalonych przepisami prawa norm i nie może powodować ograniczeń w zabudowie terenów sąsiednich,
- 8) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić projektowane na terenie szkoły, (działka nr 10726) boisko wielofunkcyjne, bieżnie i urządzenia rekreacyjne oraz zieleń wysoką (drzewa) wzdłuż granic tej nieruchomości,
- 9) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejący w granicy działki nr 10731/2 zespół garażowy,
- 10) obsługę istniejących śmietników na terenie sądu (działka nr 10730/1) uzgodnić z jego zarządcą.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- inwestycja nie jest położona na terenach podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- inwestycja nie jest położona na obszarach objętych ochroną przyrody,
- inwestycja nie jest położona na gruntach rolnych lub leśnych.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załącznik nr 1.

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie upoważnia też do rozpoczęcia robót budowlanych.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.

UZASADNIENIE

Zenon Witold Zabagło, działający z upoważnienia Inwestora – **Yuniversal Development Sp. z o.o.** w Warszawie, wystąpił z wnioskiem z dnia 11.08.2020 r., (wpływ do urzędu dnia 14.09.2020 r.), o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, na inwestycję polegającą na budowie zespołu budynków

mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, parkingami, budowlami wraz z zagospodarowaniem terenu: drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, murkami oporowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i kolidującym uzbrojeniem terenu, na działkach oznaczonych nr geod. 10730/3 i 10730/4, przy ul. Przytorowej w Suwałkach. We wniosku podano charakterystykę inwestycji, w tym gabaryty projektowanych budynków, tj. ich wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej, która ma wynosić od 17 m do 25 m, do 12 kondygnacji, dach płaski, szerokość elewacji frontowej od 40 m do 90 m, szerokość elewacji bocznej od 12 m do 65 m, usługi w parterze, stosunek pow. zabudowy do pow. działek 26,2% zapotrzebowanie na wodę i odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej 240m³/d, energię ciepłą z sieci miejskiej 1900 kW, energię elektryczną 872100 kWh/rok, odprowadzenie wód opadowych na warunkach operatora sieci, obsługę komunikacyjną przewidziano z istniejącego zjazdu do przebudowy oraz projektowanego z ul. Przytorowej. Do wniosku załączono mapy z naniesionymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, koncepcję zagospodarowania oraz opinie PWiK Sp. z o.o. o możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i kanalizacji deszczowej przewidywanych budynków z dnia 9.06.2020 r. znak: ZIiR.401.66.2020, oświadczenie PGE Dystrybucja S.A. Oddz. Białystok Rejon Energetyczny Suwałk z dnia 01.07.2020 r. o zapewnieniu dostawy energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia do sieci dystrybucyjnej – moc przyłączeniowa 686 KW oraz oświadczenie PEC w Suwałkach sp. z o. o. o możliwości dostawy ciepła do projektowanych budynków mieszkalnych. Do wniosku dołączono też pełnomocnictwo udzielone przez Inwestora Witoldowi Zenonowi Zabagło oraz opinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 04.09.2020 r. i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Suwałkach nr 86.NZ.20 z dnia 01.09.2020 r., w których nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko na przedmiotowe przedsięwzięcie.

Tut. organ po rozpoznaniu wniosku Inwestora oraz po analizie dokumentów i danych z ewidencji gruntów zażądał udokumentowania dostępu projektowanej inwestycji do drogi publicznej, podania brakujących danych i wskaźników charakteryzujących zamierzenie, w tym określenia ilości miejsc postojowych, powierzchni usługowej i sprzedażowej oraz dostarczenia ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia. Pełnomocnik inwestora wniosek sprecyzował i uzupełniał pismami z dnia: 29.10.2020 r., 02.11.2020 r., 10.11.2020 r., 21.12.2020 r., 17.03.2021 r., 30.07.2021 r., 18.08.2021 r., 24.08.2021 r., 12.09.2021 r. oraz 21.10.2021 r., 03.12.2021 r. i 02.03.2022 r.

Przedmiotowe postępowanie administracyjne zawieszono na wniosek Inwestora od dnia 26.01.2021 r. do dnia 11.08.2021 r.

Ostatecznie wniosek dotyczy ustalenia warunków zabudowy na inwestycję polegającą na budowie zespołu 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (ok. 372 lokale) z usługami o powierzchni użytkowej podstawowej do 2000 m², w tym handlowymi o powierzchni sprzedażowej do 1000 m² w parterze, parkingami naziemnymi (ok. 154 mp) i podziemnymi (ok. 446 mp), w tym ok. 44 miejsc ogólnodostępnych poza terenem osiedla, łącznie ok. 600 miejsc postojowych budowlami wraz z zagospodarowaniem terenu: drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, murkami oporowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i uzbrojeniem terenu na działkach oznaczonych nr geod. 10730/3 i 10730/4 oraz budowie 2 zjazdów, przy ul. Przytorowej w Suwałkach. Inwestycja będzie realizowana etapowo. Inwestor przedłożył koncepcję architektoniczno-urbanistyczną obrazującą jego zamierzenie. Dokładna ilość lokali mieszkalnych, miejsc postojowych zostanie określona w projekcie budowlanym.

O wszczęciu postępowania administracyjnego powiadomiono strony zawiadomieniem z dnia 13 listopada 2020 roku. Do Prezydenta Miasta Suwałk wpłynęło szereg pism z uwagami i zastrzeżeniami stron do projektowanej inwestycji, których kopie przekazano inwestorowi, celem zajęcia stanowiska w podnoszonych przez strony kwestiach.

Analizując całość akt sprawy, tut. organ ustalił co następuje:

Teren w granicach linii rozgraniczających, określonych przez inwestora, nie posiada planu miejscowego. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycja lokalizowana na terenie nieobjętym planem miejscowym, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Stanowi on, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) Położenia poza obszarem objętym decyzją o lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, strefą kontrolowaną wyznaczoną po obu stronach gazociągu, i poza strefą bezpieczeństwa wyznaczoną po obu stronach rurociągu.

Przepis ten opisuje warunki, od spełnienia których uzależnione jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Przy czym pojęcie „wydanie decyzji” o warunkach zabudowy należy rozumieć jako wydanie decyzji pozytywnej. Możliwe jest to jedynie wówczas, gdy ziści się sześć przesłanek zawartych w analizowanym przepisie, które spełnione muszą być w sposób kumulatywny, łączny.

W rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (Dz. U. Nr 164, poz.1588 ze zm.) ustawodawca uregulował procedurę przeprowadzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania na podstawie delegacji zawartej w art. 61 ust. 1 ustawy. Przepisy ww. rozporządzenia określają zasady ustalania w decyzji wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagania dotyczące ustalania: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych) jako ich średniej wartości oraz linii zabudowy. Jednocześnie przepisy te dopuszczają możliwość ustalenia poszczególnych parametrów w sposób inny, niż średnia wartość na obszarze analizowanym (§ 4 ust. 4, § 5 ust. 2, § 6 ust. 2, § 7 ust. 4 rozporządzenia), jeżeli wynika to z analizy urbanistyczno-architektonicznej.

Zgodnie z § 3 ust. 1 wspomnianego rozporządzenia w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 - 6 ustawy. W § 3 ust. 2 ustawodawca przewidział zaś, że granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Ustalono, iż front działki inwestora o numerze geod. 10730/4, od strony ulicy Przytorowej, wynosi ok. 70 m. Trzykrotna szerokość frontu działki inwestora stanowi wielkość 210 m. Przyjęto zasięg obszaru analizowanego od 210 m do 250 m. Tak wyznaczony obszar analizowany, biorąc pod uwagę intensywność zainwestowania całego terenu objętego analizą, uznaje się za wystarczający do przeprowadzenia „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu” dla wnioskowanej inwestycji.

Po pierwsze ustalenie warunków zabudowy zależy od zachowania tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Weryfikowane jest ono poprzez zidentyfikowanie, co najmniej jednej działki sąsiedniej zabudowanej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Pod pojęciem działki sąsiedniej ustawodawca nie miał przy tym na myśli działki bezpośrednio graniczącej z nieruchomością objętą wnioskiem, czy sąsiadującej z nią w ujęciu szerszym, czyli jakiegokolwiek działki znajdującej się w obszarze objętym analizą. Działka sąsiednia w rozumieniu pkt 1 art. 61 ust 1 ustawy ma znajdować się w obszarze analizowanym.

W wyrokach zwłaszcza NSA, stwierdza się, że nowa zabudowa jest dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją. Pojęcie kontynuacji funkcji należy rozumieć szeroko, a nie jako konieczność stosowania dokładnie takich samych rozwiązań, zaś kontynuacja funkcji zabudowy nie może być utożsamiana z nakazem kopiowania istniejącej zabudowy (tak NSA w wyroku z dnia 12 lutego 2020 r., II OSK 840/18, LEX nr 2924598). Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy organ powinien uwzględnić pewną architektoniczną całość i ocenić, czy ustalenie warunków zabudowy zgodnie z żądaniem inwestora nie będzie zaburzało jej dotychczasowego obrazu. Podobnie twierdzi też WSA w Poznaniu wskazując, że w zakresie kontynuacji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu (wyrok z dnia 29 stycznia 2020 r.,

IV SA/Po 816/19, LEX nr 2783850). Dodać trzeba, że zbieżny z prezentowanym w tym orzeczeniu pogląd wyraził NSA w wyroku z dnia 23 stycznia 2020 r. II OSK 601/18, LEX nr 2785245, argumentując m.in., że celem zasady dobrego sąsiedztwa nie jest odtworzenie podobnych, czy takich samych parametrów nowej zabudowy lecz wyłącznie wzięcie pod uwagę tego, jakie konkretnie parametry wynikają z zabudowy znajdującej się na terenie objętym analizą planistyczną. W realiach rozpoznawanej sprawy, gdzie objęte wnioskiem przedsięwzięcie planowane jest w obszarze o znacznie zróżnicowanej zabudowie cechującej się wieloraką funkcją, trudno jest więc przyjąć, że ład przestrzenny tego terenu na skutek jego realizacji zostanie zaburzony.

Z grupy obiektów występujących w obszarze analizowanym do analizy porównawczej wybrano nieruchomości podobne, zabudowane obiektami najbardziej odpowiadającymi funkcji i cechom istniejącej zabudowy na wnioskowanym terenie, tj. obiekty mieszkalne wielorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe, dostępne z ul. Przytorowej i Sejneńskiej. Wybrano obiekty z podobną funkcją, intensywnością zabudowy i wysokością, jako potwierdzenie zachowania wymogu art. 61 ust.1, pkt 1 ustawy w zakresie zachowania kontynuacji cech i parametrów zabudowy. Do analizy przyjęto nieruchomości położone przy ul. Sejneńskiej 22, 26, 30, 32 oraz 51, przy Przytorowej 1 i 26 oraz przy ul. L. Waryńskiego 45. W analizie pominięto nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi i towarzyszącą im zabudową gospodarczą, które są parterowe, głównie drewniane, z wysokimi dachami i w większości zdekapitalizowane, zabudowane obiektami przemysłowymi, baz transportowych i drogowych oraz terenów zamkniętych kolejowych i znajdującej się tu zabudowy z uwagi na ich odmienną specyfikę.

Wyżej wymieniona zabudowa stanowi podstawę do dokonanej analizy urbanistycznej, jako dobre sąsiedztwo w zakresie kontynuacji funkcji, gabarytów, intensywności zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu dla wnioskowanej inwestycji.

Najwyższym obiektem w obszarze analizowanym jest II kondygnacyjny budynek zabytkowej elektrowni o ceglanej elewacji, zróżnicowanej bryle i geometrii dachu usytuowany na działce o nr 10755/3, którego wysokość licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji w jego najwyższej części wynosi 18,10 m, a do kalenicy ok. 19,0 m. Kolejnym pod względem wysokości jest 5 kondygnacyjny współczesny budynek usługowo-mieszkalny o prostej bryle usytuowany na sąsiedniej działce o nr 17731/2, z dachem wielospadowym nad użytkowym poddaszem, który ma wysokość do kalenicy 16,5 m, a do okapu ok. 12,5 m. Następnym to I-III kondygnacyjny współczesny budynek Sądu Okręgowego usytuowany przy ul. L. Waryńskiego 45, na działce 10745/3 o znacznie wyniesionym poziomie parteru o zróżnicowanej bryle i geometrii dachu, którego wysokość w jego najwyższej części (do attyki) wynosi ok. 15,8 m. Kolejne to dwa zabytkowe III kondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne, (pokoszarowe) o ceglanych elewacjach z pilastrami, gzymsami, detalami architektonicznymi, o dachach wielospadowych nad nieużytkowym poddaszem, niepodpiwniczone położone wzdłuż ul. Sejneńskiej nr 22, 26, na działkach o nr: 12093 i 10743, których wysokość do górnej krawędzi elewacji najwyższej części budynku wynosi 14,3 m, do kalenicy 15,1 m. W obszarze analizowanym znajduje się też budynek mieszkalny wielorodzinny III kondygnacyjny przy ul. Przytorowej 26 z dachem płaskim, podpiwniczony, usytuowany na działce o nr 10722/12 o wysokości ok. 10,5 m do górnej krawędzi elewacji oraz I- IV kondygnacyjny współczesny budynek Ośrodka Szkolno Wychowawczego przy ul. Przytorowej 8 z płaskim dachem, podpiwniczony, usytuowany na sąsiedniej działce nr 10726 o wysokości ok. 13,5 m, budynek Sądu Rejonowego przy ul. Przytorowej 1, na działce o nr 10730/1 o wysokości ok. 11,0 m z dachem płaskim, podpiwniczony z wyniesionym parterem oraz III kondygnacyjny budynek PWST z płaskim dachem, podpiwniczony, przy ul. Sejneńskiej 30 na działce o nr 10744 o wysokości ok. 11,0 m.

Wysokość projektowanej zabudowy przyjęto względem najwyższego budynku na tym obszarze, biorąc też pod uwagę bezpośrednie sąsiedztwo inwestycji oraz przedłożone przez inwestora wyjaśnienia i uzasadnienie przyjętej w koncepcji wysokości, tj. zabudowa nie powinna być wyższa niż 20,63 m licząc od rzędnej terenu 168,90 do górnej krawędzi elewacji i nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych oraz powinna mieć charakter współczesny z płaskimi dachami.

Wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej przyjęto w oparciu o analizę tych wskaźników występujących w obszarze analizowanym oraz o przedłożoną przez inwestora koncepcję zabudowy w zgodzie z warunkami planów miejscowych obowiązujących na terenie miasta Suwałki, które kształtują politykę przestrzenną dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W planach miejscowych, poza zabytkowym śródmieściem, wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej są przyjmowane jako minimum 30%, powierzchni zabudowy do powierzchni terenu, co zostało również przyjęte w warunkach niniejszej decyzji. Tak przyjęte wskaźniki odpowiadają też

cechom tego obszaru, gdzie wskaźnik powierzchni biologicznie kształtuje się 15-70%, a powierzchni zabudowy 10– 40% powierzchni poszczególnych analizowanych nieruchomości.

Linie zabudowy od terenów kolejowych ustalono w oparciu o analizę najbliższej położonych, względem terenów kolejowych, budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi (budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne oraz budynek szkoły) na terenie miasta Suwałki, z której wynika, iż budynki mieszkalne jednorodzinne, są zlokalizowane od 29 m do 150 m od terenu kolejowego i od 46 m do 167 m od osi skrajnego toru, wielorodzinne od 19 m do 200 m od terenu kolejowego i od 55 m do 212 m od osi skrajnego toru, szkoła jest zlokalizowana w odległości 80 m od terenu kolejowego i 100 m od osi skrajnego toru. Średnia odległość budynków mieszkalnych od terenu kolejowego wynosi 44 m, a od osi skrajnego toru 81 m. W niniejszej decyzji odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono na minimum 20 m od granicy terenu kolejowego, przy czym może ona być zwiększona z uwagi na obowiązek zapewnienia właściwej ochrony akustycznej, wynikającej z przepisów szczególnych. W tej sprawie inwestor przedłożył opracowanie Firmy Falcon Acoustics z dnia 01.07.2021 r. pn. „Analiza hałasu kolejowego na działce 10730/3 i 10730/4 obrębu 5 w gminie Suwałki”, z którego wynika, iż ze względu na przekroczenia, jakie występują na poszczególnych elewacjach budynków oraz na fragmencie terenu inwestycji należy podjąć czynności ograniczające wpływ ponadnormatywnego hałasu na mieszkańców projektowanych budynków. Zalecono dodatkowe osłony akustyczne wskazanych kondygnacji i zabudowę loggii szkleniem. Należy również przenieść tereny chronione, tj. place zabaw, ogródki lokatorskie i inne tereny rekreacyjne poza obszar zasięgu przekroczeń hałasu, a na terenach w zasięgu przekroczeń należy sytuować wyłącznie infrastrukturę, która nie służy do pobytu w niej ludzi, np. parkingi. Projektant w projekcie budowlanym powinien wykazać spełnienie przepisów w tym zakresie i potwierdzić ją nową analizą wpływu hałasu kolejowego na projektowane rozwiązania.

Linie zabudowy od strony ul. Przytorowej ustalono jako kontynuację linii zabudowy budynku sąsiedniego – Sądu Rejonowego, a od strony szkoły, uwzględniając lokalizację projektowanego wielofunkcyjnego boiska i przepisy techniczne, obligujące do zachowania odległości minimum 10 m od boiska do okien projektowanego budynku mieszkalnego. Reasumując stwierdzono, że projektowana inwestycja kontynuuje parametry istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym, zatem spełnia warunek wynikający z art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy.

Następny, drugi warunek to odpowiednie skomunikowanie terenu objętego wnioskiem gwarantujące jego dostępność do drogi publicznej. Nie ma przy tym sporu, co do tego, że taki dostęp musi oznaczać faktyczną możliwość dojścia lub dojazdu z działki objętej wnioskiem do drogi publicznej. Nie może więc być to dojazd wyłącznie hipotetyczny lecz zagwarantowany już w chwili ustalenia warunków zabudowy poprzez bezpośrednie skomunikowanie działki objętej wnioskiem z drogą publiczną albo pośredni do niej dostęp przez drogę dojazdową lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Dostęp do drogi publicznej musi zapewniać faktyczną możliwość przejścia i przejazdu do drogi publicznej. W skład terenu objętego wnioskiem wchodzi 2 działki oznaczone nr geod. 10730/3 i 10730/4. Stanowią one całość przeznaczoną pod projektowaną inwestycję. Działka nr geod. 10730/4 przylega bezpośrednio do drogi publicznej, ulicy Przytorowej i posiada 2 zjazdy. Inwestor pierwotnie przedłożył do wniosku koncepcję zagospodarowania terenu, w której jeden wjazd zachowywał a drugi likwidował i lokalizował w innym miejscu. Przeprowadzone postępowanie, opinie zarządcy drogi i ostatecznie zawarta umowa z miastem nr RFZ.8/2021 z dnia 29.09.2021 r. określiły warunki przebudowy układu drogowego, celem zapewnienia prawidłowego skomunikowania projektowanej Inwestycji. Ponadto ZDiZ na wniosek tut. organu określił warunki dostępu inwestycji do drogi publicznej pismem z dnia 18.12.2020 r. znak: DIR.5550.742.2020, tj. poprzez dwa projektowane zjazdy, z prawoskrętem z obowiązkiem odtworzenia 9 miejsc postojowych położonych wzdłuż ul. Przytorowej. Kwestia przebudowy układu komunikacyjnego wywołanej przedmiotową Inwestycją będzie rozstrzygnięta odrębnie, zgodnie z ww. umową Inwestora z Miastem.

Trzeci warunek obejmuje zapewnienie uzbrojenia terenu wystarczającego dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego. Zagwarantowanie takiego uzbrojenia nie oznacza przy tym, że musi ono istnieć już w dacie ubiegania się o ustalenie warunków zabudowy lecz możliwe jest jego zapewnienie chociażby poprzez zawarcie stosownej umowy, nawet już po uzyskaniu decyzji.

Biorąc pod uwagę załączone do wniosku oświadczenia gestorów sieci o zapewnieniu dostaw energii cieplnej i elektrycznej oraz możliwości podłączenia do miejskich sieci: wodnej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz ciepłej uznano, że istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Projektowane budynki posiadają możliwość wykonania przyłączy do sieci elektroenergetycznej, ciepłej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz teletechnicznej. Inwestor załączył do wniosku dokumenty potwierdzające zapewnienie dostawy

ww. mediów.

Do infrastruktury zalicza się też miejsca postojowe (mp). Analizując tę kwestię ustalono, iż inwestor powinien zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych, przy zachowaniu wskaźnika 1,5 mp na 1 mieszkanie i 1 mp na 40 m² pow. użytkowej lokalu usługowego oraz 1 mp na 30 m² sprzedażowej dla obsługi projektowanej inwestycji. Jest to zgodne z polityką miasta, gdzie wskaźniki w planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, poza zabytkowym śródmieściem, kształtują się średnio od 1,4 do 1,5 mp na 1 lokal mieszkalny, natomiast dla usług 1 mp na 30-40 m² powierzchni usługowej/sprzedażowej. Kwestia zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych odpowiednio do zaprojektowanej ilości mieszkań oraz lokali użytkowych i ich powierzchni będzie rozstrzygnięta na etapie pozwolenia na budowę.

Warunek czwarty - odnosi się do ochrony gruntów rolnych i leśnych, a za spełniony uznaje się go, gdy teren przeznaczony pod inwestycję nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Projektowana inwestycja położona jest na terenie o użytku Bi – inne tereny zabudowane. Zatem teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Warunek piąty – zgodność z przepisami szczególnymi.

Analizując powyższe oraz wpływ projektowanej inwestycji na środowisko ustalono, że planowane przedsięwzięcie wymienione jest w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), §3 ust. 1 pkt. 55b i 58b - zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze oraz garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a, jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym, zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283 t.j.), dla przedmiotowego przedsięwzięcia wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Inwestor załączył do wniosku ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 07.10.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, z której wynika brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W decyzji określone zostały środowiskowe uwarunkowania dla realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia, które zostały ujęte w treści niniejszej decyzji.

Badając dalej zgodność projektowanej inwestycji z przepisami odrębnymi stwierdzono, że teren inwestycji nie jest:

- objęty ochroną uzdrowiskową i konserwatorską,
- położony: w pasie nadmorskim, na terenach górniczych oraz na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- nie znajduje się w granicach parków krajobrazowych i narodowych,
- nie znajduje się w granicach terenów chronionych Natura 2000,
- planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć uciążliwych, wymagających postępowania w sprawie oceny oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko naturalne,
- teren inwestycji nie jest ujęty w zadaniach rządowych albo samorządowych służących realizacji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i art. 48 - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły ważność na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. poz. 139 ze zm.).
- projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia z organami wyszczególnionymi w art. 53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na przedmiot i lokalizację inwestycji. Ponadto Miasto Suwałki jest miastem na prawach powiatu, gdzie Prezydent jest jednocześnie zarządcą dróg publicznych w mieście, w imieniu którego działa Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach oraz właściwym organem w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Warunek szósty– położenie poza obszarem objętym decyzją o lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, strefą kontrolowaną wyznaczonej po obu stronach gazociągu, i poza strefą bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy 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), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W stosunku do terenu objętego wnioskiem nie wydano decyzji, o której mowa wyżej, na terenie nie znajduje się gazociąg przesyłowy. Warunek jest zatem spełniony.

Podsumowując dokonaną analizę należy uznać, iż realizacja przedmiotowej inwestycji jest możliwa i zgodna z prawem i nie narusza prawa własności oraz uprawnień osób trzecich. Określa warunki realizacji inwestycji wynikające z przepisów prawa i ocenia jej zgodność z prawem. W niniejszym postępowaniu nie ocenia się zasadności inwestycji, ani nie rozstrzyga o rozwiązaniach projektowych i kwestiach technicznych.

Projektowana inwestycja od strony wschodniej położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej, co skutkuje wynikającymi z tego tytułu ograniczeniami w zagospodarowaniu terenu.

Projekt decyzji został uzgodniony z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego postanowienie znak DOP-WPGP.484.941.2021.2.EŚ z dnia 22.10.2021 r. bez uwag, w związku z położeniem Inwestycji w granicy z terenem linii kolejowych nr 39 Olecko - Suwałki i 40 Sokółka - Suwałki, które zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17.04.2013 r w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 552 z późn. zm.) mają charakter linii kolejowych o znaczeniu państwowym.

Projekt decyzji przesłano też do uzgodnienia Polskim Kolejom Państwowym S.A., które zawnioskowało o zapis, że lokalizacja Inwestycji w sąsiedztwie obszaru kolejowego wymaga zachowania warunków określonych w art. 53 ust. 2 i art. 54 ustawy z dnia 28.03.2003 o transporcie kolejowym (tj. Dz. U. z 2020 poz. 1043 ze zm.) – pismo znak: KNWa4.6141.1323.2020.AP/6, UNP: 2021-0454748 oraz w którym poinformowano o konieczności zasięgnięcia opinii zarządcy linii kolejowej – PKP PLK S.A. w Białymstoku. W związku z tym projekt decyzji przesłano PKP PLK SA w Białymstoku, które w odpowiedzi pismem znak: IZ03DK-2161-81.2021MK1 z dnia 17.11.2021 r. zaopiniowało negatywnie projekt decyzji wnosząc uwagi, iż projekt decyzji nie uwzględnia istniejącej linii kolejowej oraz przebiegu planowanego wariantu inwestycyjnego W VIII dla prędkości 250 km/h w ramach zadania pn. Prace na linii E 75 na odcinku Białystok-Suwałki-Trakiszki (granica państwa) etap II odcinek Elk-Trakiszki (granica państwa) – zgodnie z załącznikiem nr 1 – plan sytuacyjny nr rys. 024-E75_VIII_PS, co uniemożliwia dokonanie oceny w zakresie projektowanych budowli i budynków od osi projektowanego skrajnego toru, zgodnie z ustawą z dnia 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym. Podniesiono też, iż w projekcie decyzji linie zabudowy ustalono w oparciu o analizę w odniesieniu do istniejącej osi skrajnego toru, natomiast analiza powinna uwzględniać przebieg planowanego wariantu inwestycyjnego opisanego wyżej. Wskazano również na obowiązek uzgadniania w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej.

Dokonano analizy przesłanego wariantu W VIII dla prędkości 250 km/h w sąsiedztwie Inwestycji i ustalono. Z opracowania tego wynika, iż obecny układ torowy zostanie rozebrany i wybudowany nowy w większej odległości niż obecnie, tj. ok. 45 m od granicy działki Inwestora do osi skrajnego toru (pomiar własny z mapy linijką w skali 1 : 1000). Do projektu decyzji zostały dopisane następujące warunki i informacje w jej pkt. 4 ust. 2 i 3 cyt.:

- 2) W granicach terenu objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, od granicy działki o numerze geodezyjnym 24588/5, pokrywającej się ze wschodnią granicą tego terenu, stanowiącej teren kolejowy zamknięty, istnieje strefa ochronna, która powinna spełniać wszystkie wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043 z późniejszymi zmianami), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1247) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późniejszymi zmianami).

3) Teren objęty liniami rozgraniczającymi teren inwestycji znajduje się w bezpośrednim obszarze realizowanego projektu pn. "Prace na linii E75 na odcinku Białystok - Suwałki - Trakiszki (granica państwa), etap II odcinek Elk - Trakiszki (granica państwa)". Określenie terenu niezbędnego do realizacji tego projektu zostanie zatwierdzone dopiero po wykonaniu koncepcji programowo-przestrzennej. Na dalszym etapie opracowania dokumentacji projektowej związanej z uszczegółowieniem rozwiązań projektowych może zajść potrzeba wyjścia z pracami poza aktualne granice obszaru kolejowego.

W związku z wprowadzonymi zmianami w treści decyzji wynikających z dokonanych ww. uzgodnień i opinii oraz z uwagi na korekty wniosku i ich uwzględnienie (dot. to w szczególności wysokości budynków) oraz inne wprowadzone zmiany ponownie dokonano wymaganych uzgodnień.

Ponownie projekt decyzji został uzgodniony z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w Warszawie – postanowienie z dnia 15.12.2021 r. znak: DOP-WPGP.484.1124.2021.2.PDo, (które stało się ostateczne z dniem 29.12.2021 r.). Natomiast pismem z dnia 12.01.2022 r. znak: IZ03DK.2161.81a.2021/2022.MK1 PKP PLK S.A. Zakład Linii Kolejowych w Białymstoku negatywnie zaopiniował przesłany projekt decyzji uzasadniając, iż w ramach inwestycji kolejowej przewiduje się częściowe przejście działki o nr geod. 10730/4, co jak stwierdził nie zostało uwzględnione przez inwestora w koncepcji zagospodarowania terenu. Odnosząc się do tego stwierdzenia, inwestor w piśmie z dnia 01.02.2022 r. poinformował, że na projekcie zagospodarowania terenu naniósł linie graniczne z wyciągu z projektu Rail Baltica, stanowiącego załącznik graficzny do pisma PKP PLK S.A., znak: IZ03DK.2161.81a.2021/2022.MK1 z dnia 12.01.2022 r. i powyższa linia pokrywa się z granicą działki 10730/4. W związku z powyższym nie zachodzi sytuacja „częściowego przejścia ww. działki”. Następnie tut. organ pismem z dnia 11.02.2022 r. ponownie przesłał projekt decyzji do PKP PLK S.A. Zakład Linii Kolejowych w Białymstoku celem wydania opinii. PKP PLK S.A. Zakład Linii Kolejowych w Białymstoku pismem z dnia 23.02.2022 r., znak: IZ03DK.2161.81.2021.MK1.3 podtrzymał swoje negatywne stanowisko w sprawie. Jednocześnie nadmienił, że w chwili obecnej trwają prace nad opracowaniem dokumentacji projektowej. Uzasadnił swoje stanowisko faktem, że nie są jeszcze znane parametry techniczne projektowanego wiaduktu kolejowego, zlokalizowanego na linii kolejowej 39 oraz drogi przecinającej się z tym wiaduktem. Ostateczne rozwiązania projektowe będą po wykonaniu projektu budowlanego tego przedsięwzięcia, tj. w II kwartale 2024 r.

Po ponownym dokonaniu analizy tej kwestii, w odpowiedzi na pismo PKP znak: IZ03DO.2161.81.2021.MK1.3 z dnia 23.02.2022 r. Inwestor w piśmie skierowanym do tut. organu z dnia 02.03.2022 r. wyjaśnił, że zachodzi miejscowe zajęcie fragmentu działki o nr geod. 10730/4 o pow. 6,09 m², które występuje na rogu południowo-zachodnim nieruchomości między działkami nr 10730/4 i 10731/1, tj. w okolicy skrzyżowania ul. Przytorowej z ul. Sejneńską, poza bezpośrednim pasem torów Rail Baltica. Teren ten jest włączony w projekt Rail Baltica, stanowiącego załącznik graficzny do pisma PKP PLK znak: IZ03DK.2161.81a.2021/2022 z dnia 12.01.2022 r. Poza tym fragmentem teren inwestora nie wejdzie w to opracowanie, a granica opracowania pokrywa się z granicami działek Inwestora. Jednocześnie w piśmie tym poinformował, że wyraża zgodę na jego zajęcie i dokonuje wyłączenia tego fragmentu działki z zakresu inwestycji.

Tut. organ oceniając powyższą kwestię oraz biorąc pod uwagę przepis art. 53 ust. 4 pkt 9 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi że decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym uznał, iż projekt decyzji w przedmiotowej sprawie został uzgodniony. Opinia PKP PLK S.A. Zakładu Linii Kolejowych w Białymstoku nie jest wymagana przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W zaistniałej sytuacji opinia negatywna nie jest przesłanką do zawieszenia postępowania, od której zależy rozstrzygnięcie niniejszej decyzji, jako zagadnienia wstępnego, czy też wydania decyzji odmownej, ponieważ szczegółowe rozwiązania projektowe rozpatrywane będą na kolejnym etapie inwestycji, tj. na etapie pozwolenia na budowę, co wymagało będzie uzyskania stosownych opinii, uzgodnień i pozwoleń. Inwestor zgodnie z przepisami szczególnymi i warunkami ustalonymi decyzją jest zobowiązany bowiem do uzgodnienia projektu zagospodarowania terenu z zarządcą terenów kolejowych. Tylko pozytywne uzgodnienie warunkuje uzyskanie pozwolenia na budowę. Zatem jest to kwestia, która powinna być rozstrzygnięta na kolejnym etapie inwestycji, tym bardziej, iż ten fragment działki inwestora będzie terenem wolnym od zabudowy, jako teren biologicznie czynny. Jego ewentualne włączenie w inny projekt nie będzie wpływało na ustalenia zawarte w decyzji. Ponadto w stosunku do inwestycji kolejowej nie opracowano projektu budowlanego i nie wydano decyzji o zezwoleniu na jej realizację, stąd też niezasadne jest wstrzymywanie inwestycji inwestora.

Projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia z pozostałymi organami wyszczególnionymi w art. 53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na przedmiot i lokalizację inwestycji. Miasto Suwałki jest miastem na prawach powiatu, gdzie Prezydent jest jednocześnie zarządcą dróg publicznych w mieście, w imieniu którego działa Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach (jednostka organizacyjna) oraz właściwym organem w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Dostęp inwestycji do drogi publicznej jest zapewniony. Inwestor podpisał umowę z miastem nr RFZ.8/2021 z dnia 29.09.2021 r. która określiła warunki przebudowy układu drogowego, celem zapewnienia prawidłowego skomunikowania projektowanej Inwestycji, zgodnie z którą zostanie przebudowany fragment ul. Przytorowej wraz ze skrzyżowaniem z ul. Sejneńską, wybudowane zostaną nowe dwa zjazdy z ul. Przytorowej a obecne zostaną zlikwidowane oraz zostaną wykonane nowe parkingi.

Obszar objęty przedsięwzięciem nie obejmuje i nie sąsiaduje z obiektami zabytkowymi. Nie stanowi części krajobrazu o znaczeniu historycznym, kulturowym lub archeologicznym. Przedmiotowa inwestycja nie jest położona w miejscowości uzdrowskiej, na terenie górniczym oraz zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

Inwestycja objęta wnioskiem nie jest położona na obszarach prawnie chronionych w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Teren objęty inwestycją nie jest położony w granicach obszaru ochrony Natura 2000.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego strony postępowania wniosły uwagi i zastrzeżenia do projektowanej inwestycji.

Właścicielka nieruchomości przy ul. Przytorowej nr 4 w Suwałkach ozn. nr geod. 10729, w piśmie z dnia 23.11.2020 r., zgłosiła sprzeciw na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia, zarzucając, że planowana wysokość budynków całkowicie przytłoczy i zacięni jej działkę, pogarszając jednocześnie warunki życia, a nieruchomość straci na wartości.

Uwagi wniosła też Prezes Sądu Rejonowego w Suwałkach, która w swoim piśmie z dnia 30.11.2020 r., wnioskuje o uwzględnienie na etapie projektowania dostępu i dojazdu do ich śmietnika, umiejscowionego na tyłach Sądu Rejonowego, na działce nr geod. 10730/1, przy ul. Przytorowej. Jednocześnie zwraca się do tut. organu o zawarcie w decyzji o warunkach zabudowy zapisu zabezpieczającego ww. dojazd, w postaci „bezpłatnego korzystania (bezpłatnej służebności) z dotychczasowego wjazdu i pozostawieniu kontenerów śmietnikowych w tym samym miejscu”.

Kolejną stroną wnoszącą uwagi jest właścicielka sąsiedniej nieruchomości ozn. nr geod.10731/1, 10731/2, która w dniu 7.01.2021 r. wniosła zastrzeżenia, co do zacięcia okien jej budynku, oraz wyraziła chęć zakupu części nieruchomości inwestora, na potrzeby zagospodarowania własnej nieruchomości.

Uwagi wniosła też Dyrektor Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego nr 1 w Suwałkach, która podnosi kwestie własności (zajęcie i użytkowania przez szkołę od kilkudziesięciu lat części terenu działki inwestora działki o nr 10730/3 poza istniejącym ogrodzeniem), wartościowej zieleni – drzew na tym terenie i zamiaru realizacji boiska wielofunkcyjnego, bieżni i ogrodu sensorycznego.

Pełnomocnik inwestora po zapoznaniu się z zastrzeżeniami stron prowadzonego postępowania, przy piśmie (z dnia wpływu 14.12.2020 r.), załączył analizę nasłonecznienia w formie graficznej i wyjaśnił, że warunki wynikające z przepisów rozporządzenia dot. nasłonecznienia i przesłaniania zostały spełnione. Zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przesłanianie i nasłonecznienie winno spełniać określone warunki, tj.:

§ 13 ust.1. Odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń, co uznaje się za spełnione, jeżeli między ramionami kąta 60° , wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:

- a) wysokość przesłaniania - dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m,
- b) 35 m - dla obiektów przesłaniających o wysokości ponad 35 m.

Budynek mieszkalny jednorodzinny położony na działce nr geod. 10730/4 nie znajduje się między ramionami wyznaczonego kąta 60° , czyli projektowana inwestycja spełnia ww. warunki. Jeżeli chodzi o nasłonecznienie, to zapewnione będzie w godzinach od 11^{00} do 17^{00} , co daje łącznie 6 godzin nasłonecznienia. Spełnia to wymóg § 60 ust. 1 cytowanego wyżej rozporządzenia, z którego wynika wymóg nasłonecznienia minimum 3 godziny w dniach równonocy.

Odnosząc się do zastrzeżeń Prezesa Sądu Rejonowego w Suwałkach Inwestor wyjaśnił, że na spotkaniu w dniu 27.11.2020 r., w obecności przedstawicieli Inwestora i Sądu Rejonowego

w Suwałkach ustalono zasady dostępu do istniejącego śmietnika, zlokalizowanego na działce 10730/1, poprzez część działki inwestora o nr geod. 10730/4.

Odnosząc się do zastrzeżeń Dyrektora Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego nr 1 w Suwałkach Inwestor wyjaśnił, iż podczas spotkań w Urzędzie Miasta z Prezydentem Miasta Suwałk, (dot. działki 10726), omawiano sprawę relacji przestrzennych między nieruchomościami inwestora, a Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego nr 1. Inwestor zgodził się na odsunięcie planowanej zabudowy od granicy z sąsiadem oraz na wprowadzenie dodatkowego pasa izolacyjnego zieleni.

W odniesieniu do pisma właścicielki działek nr 10731/1i 10731/2 z dnia 07.01.2021 r. Inwestor wyjaśnił, że utrzymuje się granicę między nieruchomościami działkami nr 10730/4, a 10731/1 i 10731/2 zgodnie z zakresem granicy oznaczonym we wniosku o warunki zabudowy. Inwestor poinformował, iż jest w kontakcie z tą stroną w celu sprawnego prowadzenia procedury formalno-prawnej i realizacji inwestycji. Przedłożył też analizę nasłonecznienia, z której wynika, że jest zapewnione właściwe nasłonecznienie i nie zachodzi zacienianie między nieruchomościami Inwestora i wnoszącej zastrzeżenie zgodnie z przepisami warunków technicznych. Ponadto w dniu 03.12.2022 r. strony postępowania, tj. pełnomocnik wraz przedstawicielem inwestora oraz właścicielka działek nr 10731/1, 10731/2, podczas spotkania w tut. urzędzie przestawiły szczegółowo swe oczekiwania i stanowiska w sprawie. Nie dokonano ustaleń, które należałoby ująć w treści niniejszej decyzji, z uwagi na ich charakter cywilno-prawny.

Odnosząc się do ww. zastrzeżeń i wyjaśnień inwestora, należy stwierdzić, iż wnioski stron, co do ograniczenia widoczności, czy zacieniania na skutek realizacji określonego zamierzenia inwestycyjnego, czy też kwestii domniemanej utraty wartości działki, jak też własności i zawierania zapisów w treści decyzji o służebności przejazdu i przejścia oraz ewentualnego zasiedzenia nie mogą wpłynąć na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi bowiem ze swej istoty, praw do terenu, ocenia wyłącznie dopuszczalność wykonania na terenie wskazanym przez inwestora określonego we wniosku przedsięwzięcia. W decyzji tej stwierdza się, czy na danym obszarze dopuszczalne jest przeprowadzenie określonej inwestycji i wskazuje warunki, na jakich ma ona być realizowana tak, by nie zaburzyć istniejącego na tym obszarze ładu przestrzennego. Taka decyzja nie ma charakteru konstytutywnego, a jedynie deklaratoryjny, w tym znaczeniu, że określa warunki realizacji projektowanego zamierzenia inwestycyjnego. Powyższe uwagi będą mogły zostać uwzględnione na dalszych etapach procesu inwestycyjnego lub jak w przypadku ustalenia służebności, zajęcia gruntu, zasiedzenia w drodze postępowania cywilnego.

Przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę Prezydent Miasta Suwałk, jako organ administracji architektoniczno-budowlanej I instancji zbada i oceni projektowaną inwestycję w zakresie spełnienia wymagań niniejszej decyzji oraz wynikających z przepisów szczególnych, w tym ochrony środowiska, ochrony interesów osób trzecich oraz innych przepisów odrębnych, w tym technicznych. Stronami tego postępowania będą właściciele nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji i na tym etapie będą mogli zapoznać się z rozwiązaniami projektowymi i wnieść swoje zastrzeżenia i uwagi.

W treści niniejszej decyzji uwzględniono wniosek Dyrektora Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego nr 1 w Suwałkach o zamiarze budowy wielofunkcyjnego boiska, bieżni i ogrodu sensorycznego oraz zapewnienia zieleni izolacyjnej odgradzającej wizualnie szkołę od terenu inwestycji poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości minimum 10 m od granicy terenu szkoły, zgodnie z załącznikiem graficznym.

Uwzględniono też interesy wszystkich stron poprzez zobowiązanie inwestora do realizacji inwestycji w zgodzie z przepisami, ustalonymi w decyzji warunkami i poszanowaniem praw właścicieli nieruchomości przyległych do inwestycji.

Przeprowadzona do potrzeb decyzji analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dowiodła, iż jest możliwość wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy, gdyż zostały spełnione łącznie wszystkie warunki wymienione w art. 61 ust 1. w punktach od 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Parametry projektowanej inwestycji objętej wnioskiem mieszczą się w przedziale występujących wskaźników w obszarze analizowanym. Zgodnie z przepisami prawa mogą odbiegać, o ile wynika to z analizy. Przeprowadzona analiza dowiodła, iż mogą zostać ustalone warunki zabudowy zgodnie z wnioskiem Inwestora.

Teren objęty inwestycją w całości położony jest na obszarze, na którym podjęta została uchwała Rady Miejskiej w Suwałkach Nr XLV/496/2014 z dnia 29.01.2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów kolejowych w Śródmieściu Suwałk. Do dnia podjęcia decyzji nie została zakończona procedura planistyczna. Brak

jest projektu planu i nie dokonywano uzgodnień ani jego opiniowania.

Stronom zapewniono czynny udział w postępowaniu. Zawiadomieniem z dnia 10 stycznia 2022 r. poinformowano strony o zebranych materiale dowodowym, możliwości zapoznania się z dokumentami i prawem do wnoszenia uwag, z czego strony skorzystały.

Właścicielka działki nr 10729 podtrzymała swój sprzeciw dotyczący tej Inwestycji wyrażony w piśmie z dnia 23.11.2020 r. oraz poprosiła o przesłanie jej drogą Emilową szkiców, planów lub ogólnych zarysów dotyczących planowanej inwestycji, co zostało spełnione. Nie podniesiono nowych okoliczności. Zatem nie ma potrzeby przeprowadzania dalszego postępowania wyjaśniającego, ponieważ do jej zastrzeżeń odniósł się Inwestor w trakcie postępowania oraz organ, co znalazło odzwierciedlenie w treści niniejszej decyzji. Inne strony nie wniosły uwag.

Reasumując – realizacja przedmiotowej inwestycji jest możliwa i zgodna z prawem, w tym w szczególności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem organ nie może Inwestorowi odmówić wydania przedmiotowej decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach, z siedzibą przy ul. Gen.K.Pułaskiego 73, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Suwałk z siedzibą w Suwałkach ul. A. Mickiewicza 1 w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 KPA, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości odwołania i wniesienia skargi do sądu administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Projekt niniejszej decyzji sporządziła
mgr inż. arch. JUSTYNA WOŁĄGIEWICZ
wpis na listę branżową: Pd-0311

Załączniki

1. Kopia mapy zasadniczej z naniesionymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, liniami zabudowy (wynikami analizy – część graficzna) w skali 1: 500
2. Wyniki analizy - część opisowa.

Otrzymują:

1. Zenon Witold Zabagło- Pełnomocnik Yuniversal Development Sp. z o.o. w Warszawie,
2. Elżbieta Kołosa
3. Jerzy Cz. Szleszyński
4. Miłosz Sadowski
5. Małgorzata I. Strucińska –Hulanicka
6. Elżbieta Szlauzys
7. Sąd Rejonowy w Suwałkach
8. Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy Nr 1 w Suwałkach
9. Polskie Koleje Państwowe S.A. PKP S.A
10. Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach
11. Gmina Miasto Suwałki WGGN



Z up. PREZYDENTA
Miasta Suwałk

mgr inż. arch. Małgorzata Włoskowska
Naczelnik Wydziału Architektury
i Gospodarki Przestrzennej