PREZYDENT MIASTA
SUWAŁK

Suwałki, dnia 10 sierpnia 2023 r.

AGP.6740.95.2023.GM

# DECYZJA NR 117 / 2023

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 775) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 28 kwietnia 2023 r.

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę**

***spółce* Yuniversal Development Sp. z o.o.,**
**z siedzibą ul. Al. Komisji Edukacji Narodowej 48 lok. U7-8, 02-797 Warszawa,**

**zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, w tym handlowymi w parterze (*6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym 1 z usługami w parterze*), parkingami naziemnymi i podziemnymi, budowlami wraz z zagospodarowaniem terenu: drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, murami oporowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i uzbrojeniem terenu, budową dwóch zjazdów, parkingów ogólnodostępnych na działkach o nr ewid. 10730/3 i 10730/4 położonych przy ul. Przytorowej w Suwałkach, obręb ewid. 0005, jednostka ewidencyjna 206301_1 M. Suwałki.**

*projektant: mgr inż. arch. Zenon Witold Zabagło - uprawniony projektant w specjalności architektonicznej jest upoważniony do: 1- sporządzania projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych, 2- sporządzania projektów rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych w zakresie obiektów budowlanych o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych i schematach technicznych, z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych, upr. nr UAN.V-7342/3/65/93, DOIA nr ewid. DS-0850,*

z zachowaniem następujących warunków:

1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: **wytyczenia projektowanych budowli w terenie powinna dokonać jednostka geodezyjna, roboty budowlane wykonywać zgodnie z określonymi środowiskowymi uwarunkowaniami realizacji przedsięwzięcia:**

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 czasy 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 wyposażyć w sanitariaty, regularnie opróżniane przez uprawnione do lego 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.

**po wybudowaniu obiektów należy sporządzić geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obejmującą położenie obiektów na gruncie, na czas realizacji wywiesić tablicę informacyjną budowy**

2) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: **ustanowienie kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego,**

wynikających z art. 36 ust.1 pkt 1-5, art. 42 ust. 1 pkt 1 - 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

# U Z A S A D N I E N I E

Inwestor – spółka Yuniversal Development Sp. z o.o., z siedzibą ul. Al. Komisji Edukacji Narodowej 48 lok. U7-8, 02-797 Warszawa, reprezentowany przez pełnomocnika Pana Zenona Witolda Zabagło, prowadzącego biuro Atelier Zetta z siedzibą ul. Suraska 2 lok. 11, 15-422 Białystok, w dniu 28 kwietnia 2023 r. wystąpił z wnioskiem, uzupełnionym w dniu 2 maja 2023 r., o pozwolenie na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (6 szt.) 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, budową dwóch zjazdów, parkingów ogólnodostępnych na działkach o nr ewid. 10730/3 i 10730/4 położonych przy ul. Przytorowej w Suwałkach, obręb ewid. 0005, jednostka ewidencyjna 206301_1 M. Suwałki, załączając:

– trzy egzemplarze projektu budowlanego (projekt zagospodarowania terenu (tom I), projekt architektoniczno-budowlany (tom I-VI), załączniki projektu budowlanego (tom I),

– oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane z dnia 28.04.2023 r.,

– zaświadczenia projektantów i sprawdzających o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego,

– oświadczenia projektantów i sprawdzających o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej – na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 Prawa budowlanego,

– decyzję Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 08.03.2022 r. znak: AGP.6730.29.2020.2021.2022.EBA o ustaleniu warunków 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 o nr ewid. gruntów 10730/3 i 10730/4 oraz budowie 2 zjazdów, parkingów ogólnodostępnych oraz infrastruktury technicznej w granicach oznaczonych na załączniku graficznym,

– pismo PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład linii Kolejowych w Białymstoku Dział Dróg Kolejowych i Ochrony Środowiska z dnia 05.12.2022 r. nr IZ03DO.2161.75.2022.RS dotyczące pozytywnej opinii na odstępstwo od warunków określonych w art. 54 Ustawy z dnia 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym oraz §4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 07.08.2008 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,

– decyzję Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 7 października 2020 r. znak: OSGK.6220.50.2020.DK o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: Budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, parkingami podziemnymi, budowlami wraz z zagospodarowaniem terenu: drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, murkami oporowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i uzbrojeniem terenu, wraz z postanowieniem z dn. 07.10.2021 r. znak: OSGK.6220.50.1.2020.DK prostującym oczywistą omyłkę,

– Postanowienie Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 27 stycznia 2023 r. znak: AGP.6740.294.2022.IG, udzielające zgody na odstępstwo od warunków określonych w art. 53 ust. 2 Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 07.08.2008 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,

– pismo Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach z dnia 19.06.2023 r. znak: DIR.5549.43.2023 r. dotyczące zapewnienia dostępu do drogi publicznej (ul. Przytorowa) dla działek o nr 10730/4 i 10730/3 w Suwałkach,
– pismo Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach z dnia 26.06.2023 r. znak: DIR.5550.177.2023 r. dotyczące uzgodnienia projektu zagospodarowania terenu: Budowa 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 o nr ewid. gr. 10730/3, 10730/4 oraz budowie dwóch zjazdów, parkingów ogólnodostępnych przy ul. Przytorowej w Suwałkach,
– pismo PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład linii Kolejowych w Białymstoku Dział Dróg Kolejowych i Ochrony Środowiska z dnia 09.02.2023 r. nr IZ03DO.2133.4.2023.RS dotyczące torów kolejowych na działce o nr ewid. 24588/5,
– operat akustyczny projektu budynków mieszkalnych na działce nr 10730/3 i 10730/4, obręb nr 05 w gminie Suwałki i analiza rozwiązań przestrzennych i materiałowych dla skutecznej ochrony akustycznej mieszkań opracowany przez FALCON ACOUSTICS Hubert Jastrzębski, ul. Siennicka 29B/3, 04394 Warszawa,
– oryginał mapy do celów projektowych.

Inwestor zamierza realizować projektowaną inwestycję etapami:

Etap I inwestycji:
- projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne S1, S2 i S3 wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną (część działki o nr 10730/3)
- -budowa trafostacji
- budowa kanalizacji deszczowej i separatora na działce nr 10730/4
- budowa zbiornika podziemnego p.poż na działce nr 10730/4.

Etap II inwestycji:
- projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny S4 wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną (część działki o nr 10730/4).

Etap III inwestycji:
- projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne S5 i S6 z usługą w parterze wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną (część działki o nr 10730/3 i 10730/4).

Tut. organ uznał, iż został spełniony warunek § 16 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego Dz.U.2022.1679, t.j., w projekcie zagospodarowania terenu zamieszczono informacje o kolejności realizowania poszczególnych obiektów budowlanych wraz z odpowiadającymi im częściami terenu, które będą umożliwiały użytkowanie tych obiektów zgodnie z przeznaczeniem.

O wszczęciu postępowania administracyjnego powiadomiono strony zawiadomieniem z dnia 15 maja 2023 r. W określonym terminie, strony nie wniosły żadnych uwag i zastrzeżeń.

W trakcie weryfikacji projektu budowlanego, tut. organ architektoniczno-budowlany dopatrzył się jego niezgodności z decyzją o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 8 marca 2022 r. znak: AGP.6730.29.2020.2021.2022.EBA, w szczególności do zawartych w niej punktów dotyczących: warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego, warunków wynikających z przepisów szczególnych, ustaleń dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dotyczących obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich. Przedłożony projekt wymagał także korekty pod względem przepisów:

– Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, *(j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679),* w zakresie jednakowego opracowania, pod względem treści i formy projektu budowlanego w szczególności § 9 ust. 1 pkt 1 lit. a i b wskazującego, iż część rysunkową projektu budowlanego zaopatruje się

w niezbędne oznaczenia graficzne i literowe określone w Polskich Normach wymienionych w załączniku nr 2 do rozporządzenia lub inne objaśnione w legendzie oraz wyjaśnienia opisowe umożliwiające jednoznaczne odczytanie projektu.

– ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) w zakresie art.5 ust.1 pkt 4 i 4a stanowiące, że obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne elementy należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, art. 33 ust.2 pkt 1 dotyczącego obowiązku załączenia do projektu budowlanego opinii, uzgodnień i pozwoleń wynikających z odrębnych ustaw oraz art. 34 ust. 2_ dotyczącego zakresu projektu budowlanego w szczególności w kwestii warunków do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Postanowieniem Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 7 czerwca 2023 r. znak: AGP.6740.95.2023.GM nałożono na Inwestora obowiązek dostosowania przedłożonego projektu budowlanego do ww. decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz wskazanych obowiązujących przepisów w terminie do 31 lipca 2023 r.

W piśmie z dnia 19 lipca 2023 r. Inwestor, w odpowiedzi na ww. postanowienie poinformował, iż uzupełnia i przedkłada projekt budowlany dostosowany do decyzji o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 08.03.2022 r. znak: AGP.6730.29.2020.2021.2022.EBA oraz wskazanych przepisów. Do pisma Inwestor załączył 3 egzemplarze projektu budowlanego dla planowanej inwestycji oraz mapę do celów projektowych. Jednocześnie w piśmie Inwestor odniósł się do wskazanych punktów decyzji o warunkach zabudowy, o które został uzupełniony i uszczegółowiony projekt budowlany.

W świetle otrzymania nowych dowodów w sprawie tut. organ, administracji architektoniczno-budowlanej, zawiadomił strony postępowania pismem z dnia 27 lipca 2023 r., stosownie do art. 7 i 10 § 1 Kpa, o zebranym nowym materiale dowodowym w sprawie wniosku Inwestora, możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

W określonym terminie w dniu 2 sierpnia 2023 r., Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy nr 1 w Suwałkach, (strona postępowania – trwały zarządca działek o nr ewid. 10726, 10728/2 bezpośrednio graniczących z terenem planowanej inwestycji), wniósł na piśmie uwagi dotyczące losów ogrodzenia ich placówki w związku z planowaną inwestycją. Pismo strony zostało przekazane Inwestorowi w dniu 3 sierpnia 2023 r.

W dniu 3 sierpnia 2023 r., do tut. organu administracji architektoniczno-budowlanej, wpłynęły kolejne dwa pisma stron. Pismo Pani Elżbiety Kołoszy, właścicielki działki o nr ewid. 10731/1, na której zlokalizowany jest jej budynek garażowy bezpośrednio przy granicy z działką inwestycyjną. W piśmie tym zgłosiła, iż w dalszym ciągu nie otrzymała od Inwestora na piśmie regulacji robót budowlanych dotyczących jej budynku sąsiadującego z inwestycją.
Następne pismo strony, Pani Elżbiety Szlaużys dotyczyło bezpośredniego zagospodarowania terenu inwestycji w sąsiedztwie jej działki o nr ewid. 10729, na której znajduje się budynek mieszkalny. Pisma stron ponownie przekazano Inwestorowi w dniu 04.08.2023 r.

W dniu 7 sierpnia 2023 r. do tut. organu wpłynęła odpowiedź Inwestora na uwagi strony z dnia 02.08.2023 r. Tego samego dnia odpowiedź przekazano stronie, tj. Specjalnemu Ośrodkowi Szkolno-Wychowawczemu Nr 1 w Suwałkach. Kwestią wymagającą wyjaśnienia było istniejące ogrodzenie placówki od strony terenu planowanej inwestycji bezpośrednio z nim graniczącej. Inwestor wyjaśnił, iż istniejące ogrodzenie zostanie rozebrane, a po zakończeniu budowy wykonane nowe ogrodzenie wys. do 1,80 m.

W dniu 8 sierpnia 2023 r. wpłynęły kolejne dwie odpowiedzi Inwestora na uwagi stron z dnia 03.08.2023 r. W odpowiedzi na pismo z dnia 04.08.2023 r. Pani Elżbiety Szlaużys, Inwestor wyjaśnił zapisy decyzji o warunkach zabudowy w kwestii nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wyjaśnił, iż od strony jej działki o nr 10729 zaprojektowano pas zieleni o szerokości

od 410-110 cm między dojazdem wewnętrznym a ogrodzeniem po granicy między działkami. Budynek jednorodzinny zlokalizowany na działce o nr 10729 znajdować się będzie w odległości większej niż 10,0 m, tj. dokładnie 12,45 m od projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze – oznaczonego na projekcie zagospodarowania terenu symbolem S6. Inwestor wyjaśnił sposób odczytywania liczby kondygnacji projektowanych budynków. Wyjaśnił także, iż przy zjeździe z ul. Przytorowej występuje pas zieleni o szerokości 410 – 110 cm między dojazdem wewnętrznym a ogrodzeniem po granicy między działkami. ten pas zieleni będzie zasiany roślinnością płożącą, która przejdzie w pionową płaszczyznę jako pnącza na nowoprojektowanym ogrodzeniu o wys. 200 cm. Zaplanowano ogrodzenie z paneli systemowych z drutu ocynkowanego na słupkach stalowych dł. l=2,20 m, malowane proszkowo na kolor zielony, które stanowić będzie jednocześnie trejaż pod roślinność. W tym miejscu przyjęto roślinność całorocznie zieloną jako np. bluszcz pospolity odmiany HEDERA helix „Białystok". Dodatkowo Inwestor poinformował stronę, iż nowoprojektowany zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na działkach o nr ewid. 10730/3 i 10730/4, spełnia przepisy rozporządzenia ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie wymaganych odległości od istniejącego na działce o nr ewid. 10729 budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Przytorowej 4 w Suwałkach, zgodnie z §12, §23, § 60, § 271. Pismo z odpowiedzią Inwestora zostało przekazane stronie przy piśmie z dnia 09.08.2023 r.

W odpowiedzi na pismo Pani Elżbiety Kołoszy z dnia 03.08.2023 r., Inwestor powiadomił tut. organ, iż zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami z dnia 08.08.2023 r. zostało podpisane porozumienie dobrosąsiedzkie regulujące sprawy granic działki oraz prac naprawczych budynku garażowego posadowionego w granicy planowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 35 ust 1 ustawy Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza: między innymi zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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, z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń.

Planowane przedsięwzięcie polegające na *Budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, parkingami podziemnymi, budowlami wraz z zagospodarowaniem terenu: drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, murkami oporowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną* i *uzbrojeniem terenu na działkach o nr ewid. 10730/3 i 10730/4 położonych przy ul. Przytorowej w Suwałkach, obręb ewid. 0005, jednostka ewidencyjna 206301_1 M. Suwałki*, 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.

Na planowane przedsięwzięcie Inwestor uzyskał decyzję Prezydenta Miasta Suwałk o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 7 października 2020 r. znak: OSGK.6220.50.2020.DK stwierdzającą *brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na* Budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, parkingami podziemnymi, budowlami wraz z zagospodarowaniem terenu: drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, murkami oporowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną / uzbrojeniem terenu. Jednocześnie w decyzji określono środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia polegającego na *Budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, parkingami podziemnymi, budowlami wraz z zagospodarowaniem terenu: drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, murkami oporowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i kolidującym uzbrojeniem terenu:*

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 wyposażyć 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.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, organ wydający decyzję środowiskową, Prezydent Miasta Suwałk, zasięgnął opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Suwałkach oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku Zarząd Zlewni w Augustowie, którzy zgodnie uznali, iż biorąc pod uwagę rodzaj przedsięwzięcia, jego skalę, lokalizację, uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko nie zachodzi konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku Zarządu Zlewni w Augustowie w swojej opinii wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji określonych działań, które zostały zawarte w sentencji decyzji środowiskowej.

Analizując rodzaj i charakterystykę planowanego przedsięwzięcia stwierdzono, że przedsięwzięcie obejmuje budowę osiedla mieszkaniowego o łącznej powierzchni zabudowy

15 390,00 $m^2$. Osiedle składać się będzie z zespołu 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych od V do VII kondygnacji naziemnych z usługami, podziemnych garaży wielostanowiskowych dwupoziomowych, 132 naziemnych miejsc parkingowych, dróg i chodników wewnętrznych, oraz infrastruktury technicznej, placu zabaw oraz zieleni urządzonej.

Teren, na którym realizowana będzie inwestycja ma charakter mieszkalno-usługowy, położony jest w otoczeniu obiektów o podobnej funkcji, w związku z powyższym inwestycja nie wpłynie negatywnie na lokalny krajobraz. Na terenie przeznaczonym pod budowę osiedla znajdują się 1-kondygnacyjne zabudowania przemysłowe wraz z towarzyszącymi budynkami biurowymi, technicznymi, przeznaczonymi do rozbiórki, która nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko. Obsługa komunikacyjna zapewniona będzie z istniejącej drogi publicznej - ul. Przytorowej poprzez istniejący i projektowany zjazd i dalej drogą wewnętrzną. Planuje się wycinkę nielicznych drzew i krzewów, które zostaną zastąpione nowymi nasadzeniami.

Wpływ etapu realizacji na środowisko wodno-gruntowe może nastąpić głównie w wyniku wycieku substancji ze źle konserwowanych lub wadliwie stosowanych maszyn, urządzeń i samochodów, przenikania szkodliwych substancji do gruntu na skutek niewłaściwego składowania materiałów budowlanych lub podczas wykonywania robót, awaryjnego wycieku paliwa ze sprzętu budowlanego i transportowego, zanieczyszczenia ściekami socjalno-bytowymi z miejsca budowy. Plac budowy i jego zaplecze należy lokalizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu, jak i najmniejsze przekształcenie jego powierzchni. W celu zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego należy kontrolować stan techniczny maszyn, urządzeń i pojazdów, stanowiących potencjalne źródło zanieczyszczenia gruntu, Niezbędne jest również wyposażenie placu budowy w środki do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych. Zaplecze budowy należy wyposażyć w sanitariaty regularnie opróżniane przez uprawnione podmioty.

Na etapie eksploatacji odpady komunalne będą zbierane i gromadzone selektywnie w specjalnie przeznaczonych do tego celu pojemników ustawionych w wyznaczonym do tego celu miejscu i przekazane uprawnionym odbiorcom. Osiedle budynków mieszkalnych zostanie podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i cieplnej. Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę wyniesie około 260,5 $m^3$/d. Zapewnione będzie grawitacyjne odprowadzenie ścieków sanitarnych. Przedmiotowa inwestycja nie będzie źródłem ścieków przemysłowych. Wody opadowe z połaci dachowych budynków' przez zbiorniki retencyjne i skrzynki rozsączające odprowadzane będą do gruntu. Natomiast ścieki opadowe i roztopowe z parkingów, placów manewrowych, dróg dojazdowych, odprowadzane będą za pośrednictwem układu wewnętrznej kanalizacji deszczowej do gruntu po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednich, służących do tego celu urządzeniach typu osadniki i separatory.

Inwestycja zarówno w fazie realizacji, jak i eksploatacji nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji substancji, energii i hałasu do środowiska. Źródłami hałasu związanymi z eksploatacją budynków będzie praca instalacji wentylacji mechanicznej (wentylacja budynków mieszkalnych i podziemnych garaży) oraz osiedlowy ruch pojazdów.

Analizując przedsięwzięcie w odniesieniu do zapisów art. 63 ust, 1 pkt. 3 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeanalizowano zasięg, wielkość i złożoność oddziaływania przedsięwzięcia i ustalono, że realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie stanowiła znacznej uciążliwości i nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych norm środowiskowych poza teren, do którego Inwestor posiada tytuł prawny.

W związku z zastosowaniem właściwej gospodarki wodno-ściekowej w trakcie realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia, inwestycja nie będzie powodowała dopływu substancji szkodliwych do wód podziemnych i powierzchniowych, ograniczeń w przepływach wód podziemnych i powierzchniowych, zachwiania równowagi pomiędzy poborem a zasileniem wód. w związku z czym nic powinna stanowić zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego.

Biorąc pod uwagę charakter przedsięwzięcia, jego położenie oraz możliwe oddziaływanie Prezydent Miasta Suwałk podzielił stanowiska Państwowego Powiatowego Inspektora

Sanitarnego w Suwałkach, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku, Zarząd Zlewni w Augustowie, że przedsięwzięcie nie będzie miało znaczącego oddziaływania na środowisko i mieszkańców i również stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz uwzględnił w sentencji decyzji określone działania wskazane przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku Zarząd Zlewni w Augustowie.

Zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 7 października 2020 r. Nr OSGK.6220.50.2020.DK planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wraz z zagospodarowaniem terenu; drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi podziemnymi i naziemnymi, zjazdami do garaży, murkami oporowymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i uzbrojeniem terenu oraz zielenią. Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana na działkach: 10730/3 i 10730/4 o łącznej powierzchni 2,1986 ha w miejscowości Suwałki, położonych przy ul. Przytorowej, Cała powierzchnia zostanie zagospodarowana pod nowe przedsięwzięcie. Powstaną obiekty kubaturowe, infrastruktura techniczna, garaże, miejsca postojowe jak również zieleń. Powierzchnia zabudowy wyniesie; 15 390,20 $m^2$, w tym:

- powierzchnia kubaturowa: 5760,58 $m^2$,
- powierzchnia utwardzona (drogi dojazdowe, płace manewrowe, miejsca parkingowe naziemne): 9 629,62 $m^2$,

Powierzchnia biologicznie czynna (zieleń urządzona): 6 595,80 $m^2$.

Powstające osiedle mieszkaniowe będzie składać się z:

- zespołu budynków' mieszkalnych wielorodzinnych od V do VII kondygnacji naziemnych z usługami - 6 sztuk,
- podziemne garaże wielostanowiskowy dwupoziomowe (I poziom: 416 miejsc parkingowych; II poziom: 242 miejsca parkingowe),
- naziemne miejsca parkingowe (132 miejsc),
- drogi i chodniki wewnętrzne,
- infrastruktura techniczna,
- plac zabawą
- zieleń urządzona.

Konstrukcja budynków będzie tradycyjna, murowana, piwnice żelbetowe wylewane. Wykończenie ścian bezspoinowym systemem ocieplenia ścian - styropian/metoda lekka, mokra oraz miejscowy hawanie płytami fasadowymi z okładziną zewnętrzną, Stropy wylewane, żelbetowe. Układ konstrukcyjny ścian nośnych będzie mieszany. Budynki pokryte dachem płaskim, pogrążonym z odwodnieniem wewnętrznym, konstrukcja dachu żelbetowa prefabrykowana.

Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z istniejącej drogi publicznej, tj. ul. Przytorowej, poprzez istniejący zjazd.

Odpady komunalne będą zbierane i gromadzone selektywnie w specjalnie przeznaczonych do tego celu pojemników, ustawionych w wyznaczonym do tego celu miejscu i przekazywane będą uprawnionym odbiorcom.

Osiedle budynków mieszkalnych zostanie podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i cieplnej. Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę wyniesie około 260,5 $m^3$/d. Zapewnione będzie grawitacyjne odprowadzenie ścieków sanitarnych. Przedmiotowy inwestycja nie będzie źródłem ścieków przemysłowych. Wody opadowe z połaci dachowych budynków, przez zbiorniki retencyjne i skrzynki rozsączające, odprowadzane będą do gruntu. Ścieki opadowe i roztopowy z parkingów, placów manewrowych, dróg dojazdowych, odprowadzane będą za pośrednictwem układu wewnętrznej kanalizacji deszczowy] do gruntu po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednich, służących do tego celu urządzeniach typu osadniki i separatory.

Projektowane parametry dla planowanej inwestycji, objętej wnioskiem o pozwolenie na budowę, mieszczą się w zakresie objętym ww. decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach

a przyjęte rozwiązania projektowe spełniają wymagania ochrony środowiska. Projektowana zabudowa, wyposażona będzie w niezbędne przyłącza infrastruktury technicznej. Ścieki odprowadzone będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody deszczowe z istniejących budynków odprowadzone będą poprzez sieć kanalizacji deszczowej do sieci miejskiej. budynki będą podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej. Nie nastąpi wprowadzenie ścieków do gruntu i wód powierzchniowych. W ocenie tut. organu projektowana inwestycja spełnia wymogi decyzji środowiskowej. Określone w decyzji środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia zostały zawarte również w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Decyzję sformułowano również zgodnie z decyzją o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 08.03.2022 r. znak: AGP.6730.29.2020.2021.2022.EBA 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 o nr ewid. gruntów 10730/3 i 10730/4 oraz budowie 2 zjazdów, parkingów ogólnodostępnych oraz infrastruktury technicznej w granicach oznaczonych na załączniku graficznym.

Lokalizacja projektowanych budynków uwzględnia, wyznaczone decyzją o warunkach zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy, tj. od ul. Przytorowej w odległości ok. 5,0 m, 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 Suwalski wraz z bocznicami i towarzyszącą infrastrukturą), w odległości min. 20,0 m i od północy od granicy działki nr 10726 (teren szkoły) w odległości min. 10,0 m. W odległości 20,0 m od granicy terenu kolejowego zostały zaprojektowane budynki mieszkalne wielorodzinne. Lokalizację budynków przyjęto na podstawie analizy hałasu kolejowego załączonej do projektu budowlanego, potwierdzającej prawidłowość doboru środków w zakresie ochrony akustycznej przed hałasem, które nie będą powodowały przekroczenia norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i chronionej akustyczności. W pasie szerokości od 4,0 m – 20,0 m od terenu kolejowego zgodnie z przedłożonym projektem budowlanym znajdą się balkony budynków, infrastruktura techniczna, garaże podziemne, urządzenia budowlane i ochrony akustycznej, boisko oraz będą miały miejsce roboty ziemne. Z pozostałych stron projektowane budynki i budowle zlokalizowano w odległościach zgodnych z przepisami warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (*rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225*).

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Białymstoku zaopiniowały pozytywnie (*pismo znak: IZ03DO.2161.75.2022.RS z dn. 05.12.2022 r.- Projekt budowlany Tom VIII: Załączniki formalne)*) odstępstwo od warunków określonych w art. 54 Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz § 4 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 dot. budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, parkingami podziemnymi, budowlami wraz z zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, murkami oporowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i uzbrojeniem terenu na działkach o nr 10730/3 i 10730/4, Obręb nr 5 przy ul. Przytorowej w Suwałkach, które będą realizowane w odległości mniejszej niż 4 m od terenu kolejowego. Jednocześnie w uzgodnieniu z dnia 05.12.2022 r. wskazano warunki uzyskania odstępstwa dotyczące w szczególności: - usytuowania kondygnacji podziemnych co najmniej 4 m od granicy obszaru kolejowego, - zapewnienia, iż roboty budowlane oraz usytuowanie drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 20 m od obszaru kolejowego nie zakłócą eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego i nie spowodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego, zapewnienia odprowadzenie wód opadowych z terenu

inwestycji do sieci kanalizacji deszczowej, - dokonania pełnej analizy możliwych skutków w postaci uciążliwości akustycznych oraz przewidzenia zastosowania elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku oraz zapewnienie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych określonej w Polskiej Normie dotyczącej wymagań izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych. Dodatkowo wskazano stosowanie się do wymagań określonych w: § 11 ust. 1, § 325 ust. 1, 2 i § 326 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225)*.

Planowana inwestycja zachowuje ustalenia decyzji o warunkach zabudowy w zakresie warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego, obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności: wielkości powierzchni zabudowy do 30 %, powierzchni zabudowanej do 70%, powierzchni biologicznie czynnej min. 30%, gabarytów projektowanych budynków, rozwiązań architektonicznych i materiałowych, w tym z uwagi na zapewnienie właściwej ochrony akustycznej wymaganej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej usytuowanej od terenu kolejowego, zapewnienia obsługi komunikacyjnej inwestycji od ul. Przytorowej poprzez projektowane dwa zjazdy publiczne, zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych według wskaźników z uwzględnieniem miejsc postojowych na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami a także miejsc postojowych towarzyszących usługom jako ogólnodostępnych poza ogrodzeniem osiedla z dostępem od ul. Przytorowej.

Planowana inwestycja spełnia także ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w szczególności, iż 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). Na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zaprojektowano system odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych oraz odwodnienie nawierzchni garaży podziemnych z uwzględnieniem ochrony wód podziemnych i powierzchniowych. Ponadto decyzja o warunkach zabudowy wskazuje obowiązek realizacji inwestycji zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 07.10.2020 r. znak: OSGK.6220.50.2020.DK o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia.

Tut. organ, administracji architektoniczno-budowlanej, po analizie skorygowanego projektu budowlanego, uznał spełnienie wymagań określonych ww. decyzją o ustaleniu warunków zabudowy dla planowanej inwestycji.

W ocenie organu, projektowana inwestycja została zaprojektowana w sposób zgodny z przepisami techniczno-budowlanymi a zaproponowane rozwiązanie nie naruszają interesów stron oraz zapewniają wymagania określone art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane, który stanowi:

„ust. 1. Obiekt budowlany, jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

pkt 9) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej

W związku z planowaną inwestycją nie nastąpi ingerencja we własności stron postępowania.

Kwestia ta została zbadana przez tut. organ. Stwierdzono, iż nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami spełnia warunki określone ww. przepisami. Inwestycja ta będzie oddziaływać na tereny sąsiednie, stąd też działki sąsiednie przyległe znalazły się w obszarze oddziaływania inwestycji, a stronom zapewniono czynny udział w postepowaniu.

Odnosząc się do uwag i zastrzeżeń stron należy podkreślić, iż tut. organ, administracji architektoniczno – budowlanej, nie może narzucać rozwiązań projektowych Inwestorowi, gdyż

jest związany wnioskiem Inwestora i zobligowany do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przedłożony projekt budowlany. Tut. organ analizuje inwestycję w granicach oznaczonych na projekcie zagospodarowania terenu wraz z obszarem oddziaływania tej inwestycji na działki sąsiednie przyległe. Ponadto należy stwierdzić, iż Inwestor szczegółowo wyjaśnił zainteresowanym stronom ich wątpliwości i odpowiedział na wniesione uwagi.

Zgodnie z art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, obszar oddziaływania obiektu jest to teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

Z uwagi na położenie i rodzaj planowanej inwestycji uznano, iż obszar oddziaływania obiektu zawiera się na działkach objętych wnioskiem oznaczonych nr ewid. gruntów 10730/3 i 10730/4 *(własność Inwestora)* oraz na działkach sąsiednich bezpośrednio przyległych do terenu inwestycji o nr ewid.: 10731/1, 10731/2, 10729 *(własność prywatna)*, 10728/2, 10726 *(własność Gmina Miasto Suwałki trwały zarząd – Specjalny Ośrodek Szkolno Wychowawczy Nr 1 w Suwałkach)*, 24588/5 *(tereny kolejowe zamknięte – własność Skarb Państwa – Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna – PKP S.A)*, 10730/1 *(własność– Sąd Rejonowy w Suwałkach)* oraz 10714 (własność *Skarb Państwa – Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach)*.

Projekt budowlany został uzgodniony w zakresie bezpieczeństwa pożarowego przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz przez rzeczoznawcę do spraw sanitarno-higienicznych pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, bez uwag i zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy prawo budowlane, zapewniono sprawdzenie projektu architektoniczno – budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności.

Tut. organ w myśl art. 35 ust.1 ustawy Prawo budowlane, po sprawdzeniu zgodności projektu z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także wymaganiami ochrony środowiska, zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, kompletności projektu budowlanego, posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt lb, oraz kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego, oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10, a także wykonanie projektu przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i przynależące do właściwych izb samorządu zawodowego, stwierdził spełnienie wymagań określonych w art. 32 ust. 4 oraz art. 35 ust.1 Prawa budowlanego i postanowił zatwierdzić projekt budowlany i udzielić pozwolenia na budowę.

Opieczętowany przez tut. Urząd jeden egzemplarz projektu budowlanego znajduje się w aktach Urzędu Miejskiego w Suwałkach, jeden przekazuje się do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Suwałkach, gdy niniejsza decyzja stanie się ostateczna, a jeden egzemplarz wydaje się inwestorowi.

Dlatego orzeczono jak w sentencji decyzji.

## POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Podlaskiego z siedzibą w Białymstoku. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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 ani wniesienia skargi do sądu

administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

*od niniejszej decyzji pobrano opłatę skarbową w kwocie 849,00 zł na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (teks jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 2142).*

Z upoważnienia
Prezydenta Miasta Suwałk
mgr inż. arch. Ewa Sauc-Pachut
Główny Specjalista w Wydziale Architektury
i Gospodarki Przestrzennej

Załączniki:
1. Projekt budowlany zagospodarowania terenu TOM I
2. Projekt architektoniczno-budowlany TOM II Etap I budynek S1
3. Projekt architektoniczno-budowlany TOM III Etap I budynek S2
4. Projekt architektoniczno-budowlany TOM IV Etap I budynek S3
5. Projekt architektoniczno-budowlany TOM V Etap II budynek S4
6. Projekt architektoniczno-budowlany TOM VI Etap III budynek S5
7. Projekt architektoniczno-budowlany TOM VII Etap III budynek S6
8. Załączniki formalne TOM VIII

Otrzymują:
1. Zenon Witold Zabagło – pełnomocnik Yuniversal Development Sp. z o.o. w Warszawie, ul. Al. Komisji Edukacji Narodowej 48 lok. U7-8
2. Elżbieta Kołosza
3. Elżbieta Szlaużys
4. Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna – PKP S.A., ul. Armatnia 14, 01-246 Warszawa
5. Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy Nr 1 w Suwałkach, ul. Przytorowa 8, 16-400 Suwałki
6. Sąd Rejonowy w Suwałkach, ul. L. Waryńskiego 45, 16-400 Suwałki
7. Jerzy Szleszyński
8. Miłosz Sadowski
9. Małgorzata Iwona Strucińska-Hulanicka
10. a/a

Do wiadomości:
1. Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach, ul. Sejneńska 84, 16-400 Suwałki
2. Gmina Miasto Suwałki WGGN
3. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
4. Wydział Podatków i Opłat w/m

Pouczenie:
1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d. Do zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:
   1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
      a) kierownika budowy,
      b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony
   - oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
   2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.

Zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w:
   1) postaci papierowej albo
   2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 4d.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a i 19a, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art.

57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się.

Organ nadzoru budowlanego może z urzędu przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 1, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia użytkowania obiektu, o którym mowa w ust. 1. (zob. art. 54 ustawy z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane),
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie organu nadzoru budowlanego do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy – Prawo budowlane).
6. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę albo zgłoszenie budowy można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57 ustawy - Prawo budowlane, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeśli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.
7. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeśli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lat.