

OBERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Aleje Jerozolimskie 81
02-001 Warszawa
NIP 5223042587
REGON 362863120

osoba do kontaktu:
Bartosz Matczak tel. 608 157 888

Warszawa, 2020 -03- 3 0

Pan
Jarosław Tomasz Margielski
Prezydent Miasta Otwocka

ul. Armii Krajowej 5
05-400 Otwock

W nawiązaniu do otrzymanego pisma nr WPP.6730.34.2020.AB z 20 marca 2020 r. (wpływ 24 marca 2020 r.) dotyczącego uzupełnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na zmianie sposobu użytkowania trzech budynków usługowych na budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Poniatowskiego 29 w Otwocku w załączeniu niniejszego pisma przekładam uzupełniony wniosek o nieprawidłowości wykazane w ww. piśmie, a mianowicie:

Ad.1

Zapotrzebowanie na wodę:

140l/os/doba x 30 os = 4,2 m³/doba

4,2m³x 3 budynki = 12,6 m³/dobę

12,6 m³ x 30 dni = 378 m³/miesiąc

Zapotrzebowanie na energię elektryczną:

35kW x 3 budynki = 105 kW

Planowana ilość pobieranej energii elektrycznej w wysokości 360000 kWh rocznie.

Ad.2

Dołączono umowę nr 5855 z 6 lipca 2019 r. pomiędzy Otwockim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji na zaopatrzenie nieruchomości w wodę i odprowadzenie ścieków.

Ad.3

Teren inwestycji to część działki nr 16 z obr. 142 miasto Otwock, na której znajdują się trzy budynki usługowe oznaczone jako budynek B4a nr 4 (ul. Poniatowskiego 29E), budynek oznaczony B4b nr 2 (ul. Poniatowskiego 29F) i budynek oznaczonym B4b nr 1 (ul. Poniatowskiego 29G).



Ad.4

Miejsca postojowe:

Przyjęty wskaźnik stanowisk parkingowych	1,3 mp/mieszkanie
Liczba stanowisk parkingowych	30 mp
Liczba stanowisk w garażach podziemnych	30 mp
Liczba stanowisk parkingowych na poziomie terenu	10 mp

Ad.5

Zamierzona inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonego Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z 10 czerwca 2014 r., bowiem sprzeczność taka zachodzi tylko wówczas, gdy treść studium wyraźnie i jednoznacznie wyklucza możliwość realizacji planowanej inwestycji, zmiany sposobu użytkowania, a Studium nie zawiera wyraźnego nakazu lub zakazu ograniczenia uniemożliwiającego realizację przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z ww. Studium uwarunkowań teren objęty przedmiotowym wnioskiem o ustalenie inwestycji mieszkaniowej leży na terenie oznaczonym symbolem M/U – 18 – to tereny wskazane dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy usługowej o znaczeniu lokalnym i ogólnomiejskim, zarówno z zakresu usług socjalnych jak i komercyjnych, oraz zabudowy mieszkaniowej intensywnej i średnio intensywnej; dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o postulowanej maksymalnej powierzchni działki 800m², z wyjątkiem wskazanym w tabeli;

Dla terenów M/U oraz M na rysunku 3 wskazano tereny, na których dopuszcza się realizację zabudowy wielorodzinnej oraz wielorodzinnej małogabarytowej (tj. budynków mieszkalnych wolno stojących, o ilości mieszkań ograniczonej do 6-ciu).

W rozpatrywanej sprawie pragnę zwrócić uwagę, że w budynkach objętych wnioskiem o zmianę sposobu użytkowania jest po 10 lokali i jest to „stan zastany”. Natomiast ustawa stanowi wprost, że inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że **nie jest sprzeczna** ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zwrócić należy uwagę, że ustawa mówi o „**niesprzeczności**” ze **studium a nie o „zgodności**” inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. Należy pamiętać, że studium uwarunkowań i kierunków jest aktem o charakterze ogólnym i nie reguluje szczegółowo warunków zabudowy na danym terenie, tak jak to czyni plan miejscowy.

Zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym stanowiącym załącznik do decyzji udzielającej pozwolenie na budowę nr 1633P/08z 20 listopada 2008 r. znak SAB/MP/7351/1505/08 teren biologicznie czynny stanowi min 70% co nie jest sprzeczne z zapisami ww. studium uwarunkowań.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o *ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, przy podejmowaniu decyzji (zgoda na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub odmowa art. 7 ust. 4) radni biorą pod uwagę „stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na



terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że zamierzona inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonego Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z 10 czerwca 2014 r.

Ad.6

Zgodnie z art. 17 ust. 3 w związku z art. 17 ust. 2 pkt 2) ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, który stanowi, że (cyt.): „...w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej”. W związku z powyższym nie jest konieczne określenia liczby 3,5% dzieci uczęszczających do przedszkola.

Ad.7

Nie dotyczy

Ad.8

Nie dotyczy

Ad.9

Dołączono oświadczenie inwestora że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na zmianie sposobu użytkowania trzech budynków usługowych na budynki mieszkalne wielorodzinne z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako część działka nr 16, obręb 142, Otwock z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 ustawy.

Ad.10

Dołączono płytę CD z dokumentami w formacie PDF.

Ad.11

Dołączono koncepcje urbanistyczno-architektoniczną.

Ad.12

Dołączono wizualizację inwestycji.

Z poważaniem,

OBERGO
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
02-001 Warszawa, ul. Aleje Jerozolimskie 81
NIP: 522094107, Regon: 141013120

PREZES ZARZĄDU

Bartosz Matczak

