

Pan
Jarosław Tomasz Margielski
Prezydent Miasta Otwocka

Armii Krajowej 5
05-400 Otwock

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. (Dz. U. 2018 poz. 1496)

o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
dla inwestycji polegającej na:

zmianie sposobu użytkowania trzech budynków usługowych na budynki mieszkalne wielorodzinne położone przy ul. Poniatowskiego 29 w Otwocku. Zadanie składa się z trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, trzech garaży wielostanowiskowych podziemnych na samochody osobowe, dojść, dróg dojazdowych oraz istniejącej zieleni. Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest jako działka ewidencyjna nr 16, obręb 142 w Otwocku.

- 1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać w skali 1:1000 lub większej:**

Załącznik nr 1 – część działki nr 16 obr. 142 Otwock, na kopii mapy zasadniczej kolorem żółtym zaznaczono trzy budynku objęte wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

- 2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań:**

W budynkach wykonano (zaprojektowano) lokale mieszkalne o powierzchni minimalnej 62 m² do powierzchni maksymalnej 123 m².

- 3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:**

W budynkach objętych wnioskiem o zmianę sposobu użytkowania wykonano (stan zastany) łącznie 30 mieszkań.

W budynku oznaczonym jako B4a nr 4 (ul. Poniatowskiego 29E) 10 lokali, w budynku oznaczonym B4b nr 2 (ul. Poniatowskiego 29F) 10 lokali i w budynku oznaczonym B4b nr 1 (ul. Poniatowskiego 29G) 10 lokali.

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową:

Nie dotyczy.

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

Działka nr 16 o powierzchni 19113 m² zabudowana trzynastoma budynkami z czego dziesięć budynków są to budynki mieszkalne wielorodzinne oddane do użytkowania. Budynki zostały wykonane według projektu Janusza Wypycha (Upr. Nr UAN-8386/51/90) i decyzji o pozwoleniu na budowę nr 1633P/08 z 20 listopada 2008 r. znak SAB.MP/7351/1505/08, zmienioną decyzją nr 161/09 z 28 kwietnia 2009 r. znak SAB.MJ.0718/108-5/09, przeniesioną decyzją nr 60/2015 z 9 marca 2015 z znak SAB.6740.P.8.2015, przeniesioną decyzją nr 437/2016 z 20 grudnia 2016 r. znak AB.6740.P.97.2016.PT. wydane przez Starostę Otwockiego. Budynki zostały wybudowane zgodnie z zatwierdzonymi projektami budowlanymi

Uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr XXXII/359/2001 z 4 maja 2001 r. został uchwalony tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z Centrum biegnącym przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód – etap II część A obejmująca kwartały I - VII i DVIII. Działka ewidencyjna nr 16, obręb 142 zlokalizowana jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami UN – usługi inne. Przeznaczenie dopuszczalne – **zabudowa kilkurodzinna**.

Uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr LII/540/14 z 10 czerwca 2014 r. zostało uchwalone Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Działka ewidencyjna nr 16, obręb 142 zlokalizowana jest na terenie oznaczonym na rysunku Studium symbolem M/U-18. Działka zlokalizowana jest w rejonie funkcjonalnym mieszkaniowym – usługowym 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. Dla terenów oznaczonych symbolem M/U dopuszcza się realizację zabudowy wielorodzinnej oraz wielorodzinnej małogabarytowej.

Przedmiotowy teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej utwardzonej masą bitumiczną i oznaczoną jako działka nr 7/3, a od strony południowej do drogi publicznej ul. Poniatowskiego.

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegać będą na zmianie dotychczasowego zagospodarowania terenu UN – usługi inne przeznaczenie dopuszczalne zabudowa kilkurodzinna na obszar przewidziany w Studium jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Teren wokół budynków został zagospodarowany w granicach obszaru inwestycji, wykonane zostały utwardzone dojścia do budynków, altan śmietnikowych, parkingów zewnętrznych.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

W zrealizowanych budynkach wykonano pełną infrastrukturę techniczną w zakresie przyłączy wodno-kanalizacyjnych, gazowych, energetycznych i teletechnicznego, które zostały odebrane co potwierdzają uzyskane stosowne protokoły odbioru.

7. Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

a) *Zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania:*

Zapotrzebowanie na wodę i odprowadzenie ścieków:

$1401/\text{os}/\text{doba} \times 30 \text{ os} = 4,2 \text{ m}^3/\text{doba}$

$4,2\text{m}^3 \times 3 \text{ budynki} = 12,6 \text{ m}^3/\text{dobę}$

$12,6 \text{ m}^3 \times 30 \text{ dni} = 378 \text{ m}^3/\text{miesiąc}$

Umowa nr 5855 z 6 lipca 2009 r. pomiędzy Otwockim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedziba w Otwocku a Wspólnotą Mieszkaniową w Nieruchomości przy ul. Poniatowskiego 27/29 05-400 Otwock na zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków.

Protokół nr 6/1/2009 z ostatecznego odbioru robót przyłącza kanalizacyjnego oraz protokół nr 5/1/2009 z ostatecznego odbioru robót przyłącza wodociągowego.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną:

Potwierdzenie odbioru przyłącza elektroenergetycznego z 29 listopada 2017 r. nr 2853/2017/RP
 $35\text{kW} \times 3 \text{ budynki} = 105 \text{ kW}$

Planowana ilość pobieranej energii elektrycznej w wysokości 360000 kWh rocznie.

Zapotrzebowanie na ciepło do ogrzewania budynków i podgrzania ciepłej wody użytkowej

Informacja Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie ul. Równoległa 4A, 02-235 Warszawa, Gazownia w Józefowie ul. Okrzei 7, 05-420 Józefów, że przyłączy gazu ś/c DN 25 do budynków w Otwocku przy ul. Poniatowskiego 29E, ul. Poniatowskiego 29F oraz ul. Poniatowskiego 29G, dz. nr 16 obr. 142 zostało wybudowane, odebrane i przekazane do eksploatacji.

Wody opadowe zostaną zagospodarowane w granicach terenu inwestycji.

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

Sposób zagospodarowania odpadów:

Miejsca do gromadzenia posegregowanych odpadów znajduje się przy wjeździe na osiedle od ul. Poniatowskiego od zachodniej strony.

Odpady z osiedla wywożone i utylizowane są przez koncesjonowane firmy.

- b) *Planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:*

Przedmiotem planowanej inwestycji jest zmiana sposobu użytkowania trzech budynków usługowych na budynki mieszkalne przy ul. Poniatowskiego 29E, ul. Poniatowskiego 29F, ul. Poniatowskiego 29G w Otwocku. Zadanie składa się z trzech budynków wielorodzinnych, trzech garaży podziemnych z miejscami postojowymi na samochody osobowe.

Inwestycja zlokalizowana jest na działce nr ew. 16, obręb 142 przy ul. Poniatowskiego w Otwocku, w powiecie otwockim. Jest to rejon blisko centralnej części miasta, po wschodniej stronie trasy kolejowej Warszawa-Lublin. Teren dobrze skomunikowany z pozostałymi dzielnicami Otwocka oraz z Warszawą poprzez nowy most na rzece Świder im. 100-lecia Odzyskania Niepodległości, a także z nowobudowaną południową obwodnicą Warszawy S2.

- c) *Charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:*

Powierzchnia działki	19113 m ²
Powierzchnia zabudowy	1012,26 m ²
Liczba kondygnacji nadziemnych	4
Liczba kondygnacji podziemnych	1
Wysokość budynku	10 m

Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko

Zmiana sposobu użytkowania trzech budynków usługowych na budynki mieszkalne nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie podlega kwalifikowaniu do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Oznacza to, że dla inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o cenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081).

Zmiana sposobu użytkowania trzech budynków usługowych na budynki mieszkalne nie wpływa na środowisko oraz higienę i zdrowie użytkowników istniejących obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

Planowana inwestycja nie powoduje zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, wód podziemnych i powierzchniowych, emisji nadmiernego hałasu, a także zanieczyszczenia powietrza, gleby i roślinności. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynków oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i

promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby ponad dopuszczalne normy, przez co inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko.

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

Inwestycja zlokalizowana jest na działce nr ew. 16, w obrębie 142 przy ul. Poniatowskiego w Otwocku, w powiecie otwockim.

Numer księgi wieczystej KW nr WA1O/00039040/0

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

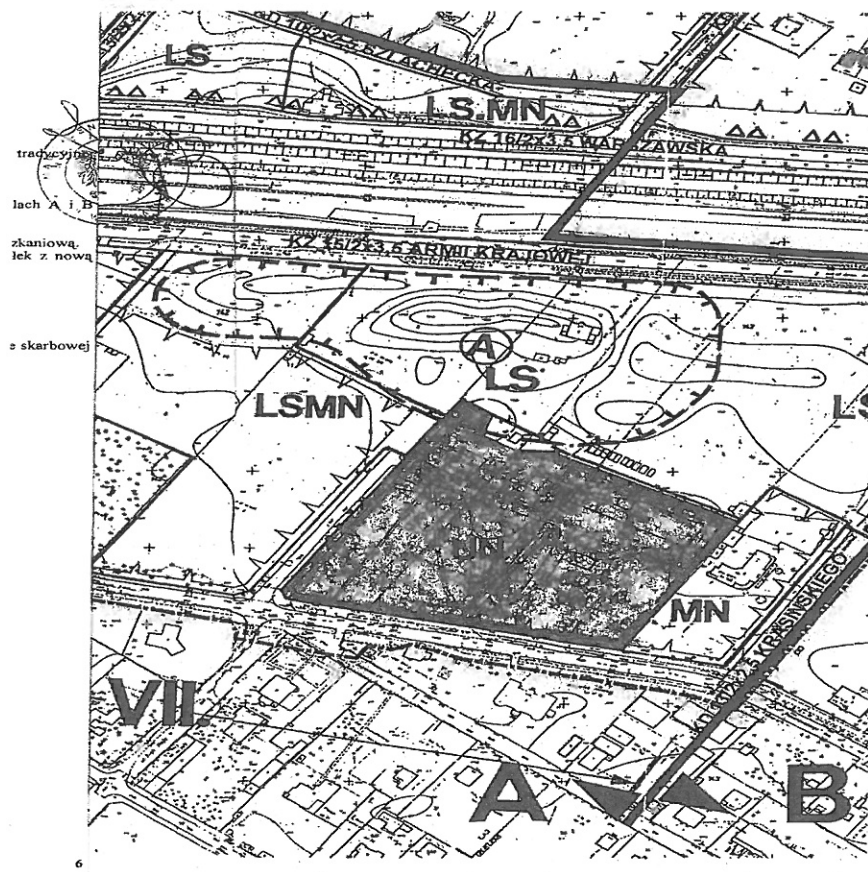
Nie dotyczy

10. Wskazanie nieruchomości, o którym mowa w art. 38 ust. 1, według nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona:

Nie dotyczy

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

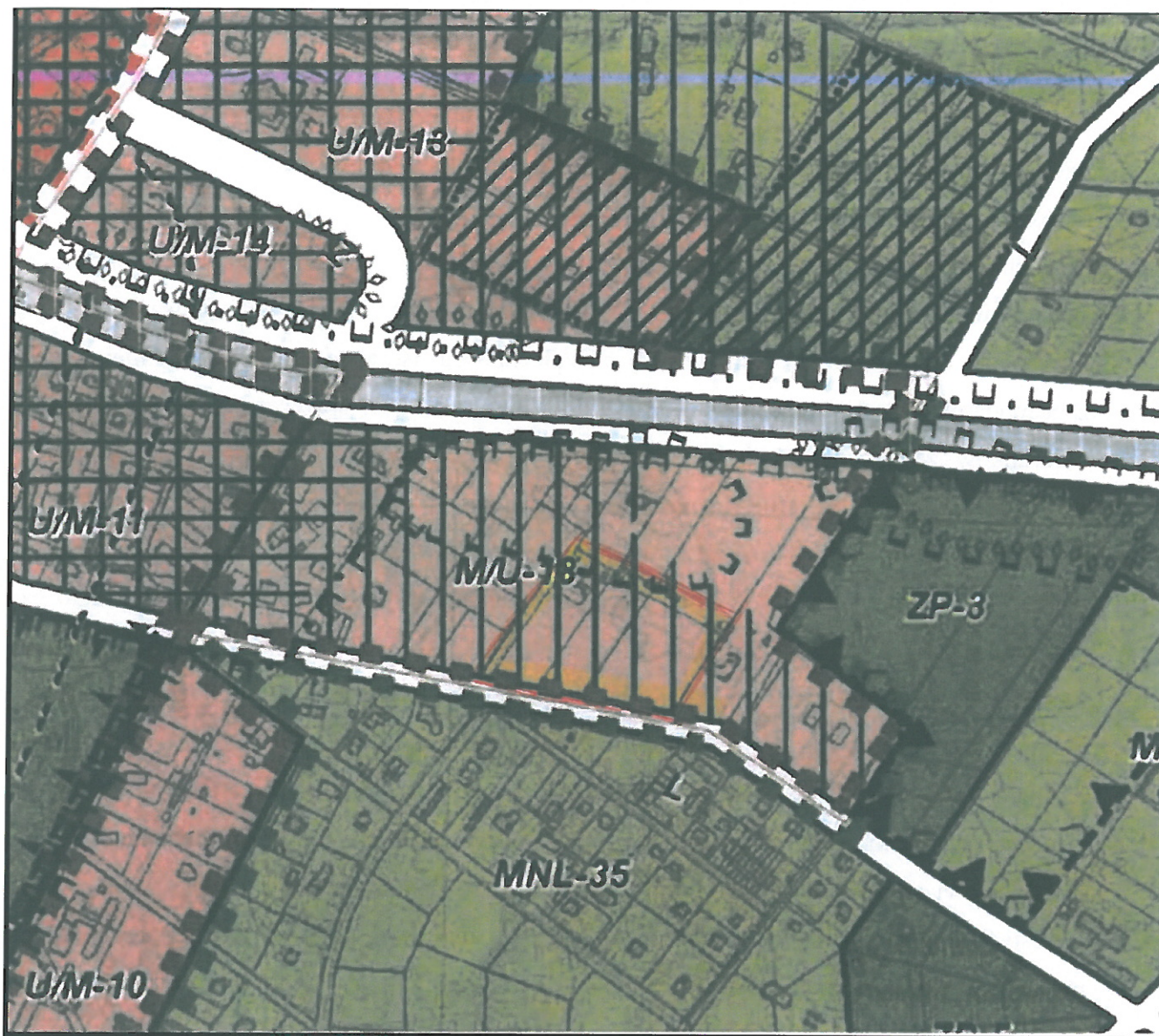
Planowana inwestycja nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z Centrum biegnącym przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód – etap II część A obejmująca kwartały I – VII i DVIII zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr XXII/359/2001 z 22 maja 2001 r. w zakresie zmiany dotychczasowego zagospodarowania terenu z UN – usługi inne, przeznaczenie dopuszczalne – **zabudowa kilkurodzinna** na obszar przewidziany w Studium jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.



Powyżej fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu. Inwestycja zrealizowana jest na terenie oznaczonym symbolem UN.

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

Planowa 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.



Powyżej fragment rysunku ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Inwestycja planowana jest na terenie oznaczonym symbolem M/U-18.

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 800 m², 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.

Zatem treść studium nie pozostaje w sprzeczności z zamierzeniem inwestycyjnym – warunek spełniony.

13. Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3:

Rozdział 3 obejmuje Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Art. 17.1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

- 1) *Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6m:*

Przedmiotowa nieruchomość przylega bezpośrednio do drogi, ulicy Poniatowskiego. Obecnie wjazd na nieruchomość jest od strony południowej, ulicy Poniatowskiego oraz od strony zachodniej

nieruchomości poprzez działkę nr 7/3, która jest utwardzona masą bitumiczna. – **warunek spełniony.**

- 2) Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152)

Osiedle ma podpisane umowy z gestorem sieci na dostarczanie wody i odprowadzenie ścieków – **warunek spełniony.**

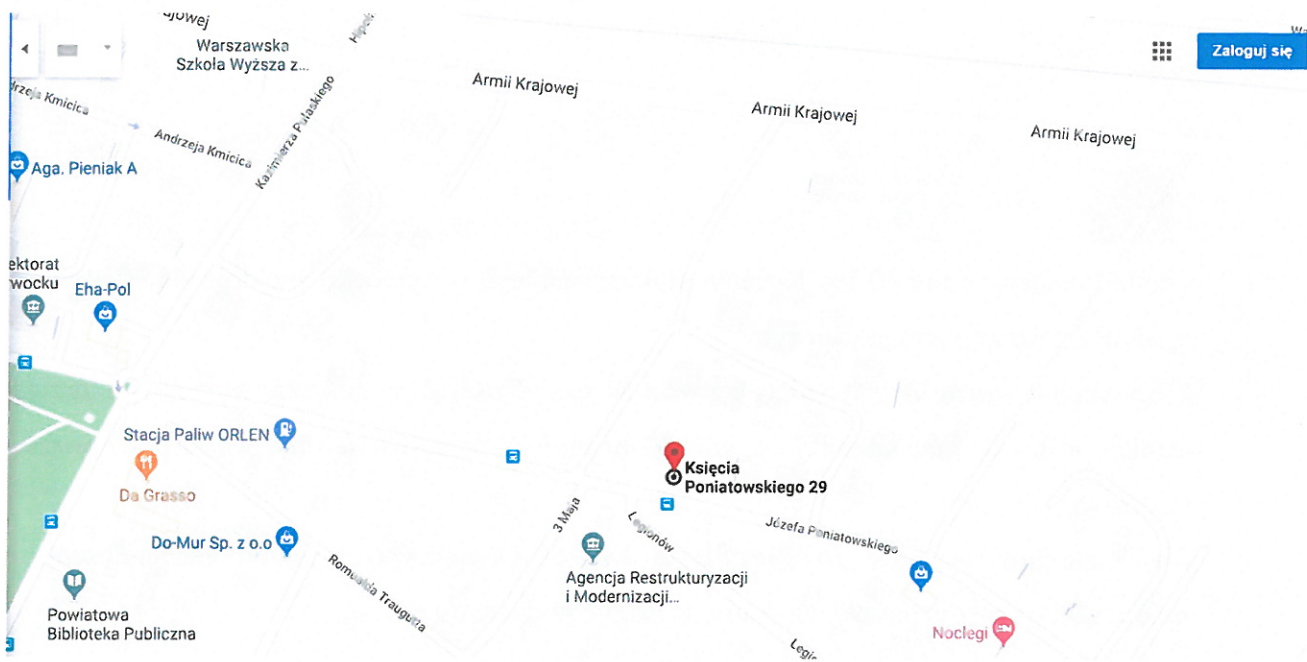
- 3) Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej:

Przedmiotowe budynki objęte zmianą sposobu użytkowania zostały podłączone do sieci elektroenergetycznej, potwierdzenie odbioru przyłącza elektroenergetycznego z 29 listopada 2017 r. nr 2853/2017/RP – **warunek spełniony.**

2. Przewidywaną Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907):

Przystanek autobusowej komunikacji publicznej znajduje się bezpośrednio przy nieruchomości, a kolejny 100 m od niej – **warunek spełniony.**



- 2) 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,

Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

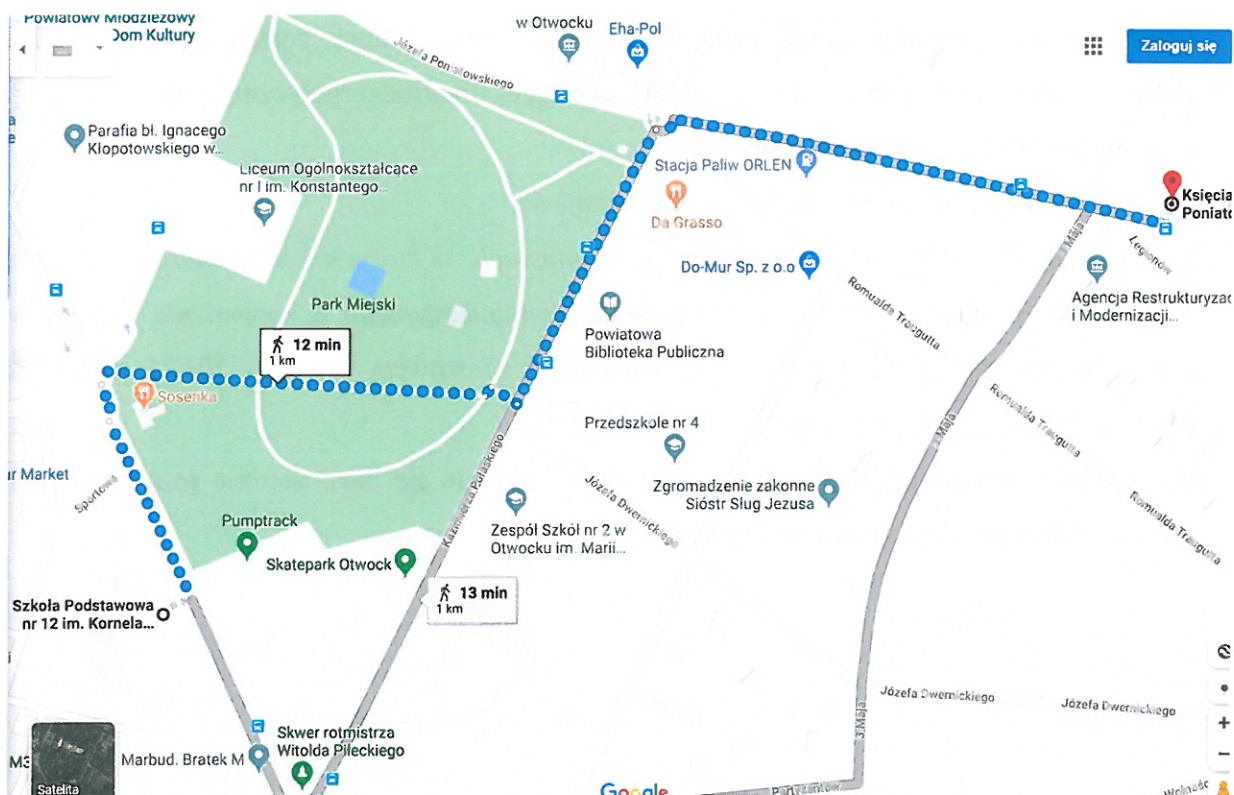
Określenie liczby mieszkańców:

$$3 \times 817,86 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 87,6 \sim 88 \text{ osób}$$

Uczniowie szkoły podstawowej:

$$88 \text{ osób} \times 7\% = 6,1 \sim 6 \text{ uczniów}$$

Ustalono niżej odległości liczone są od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo – jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp.



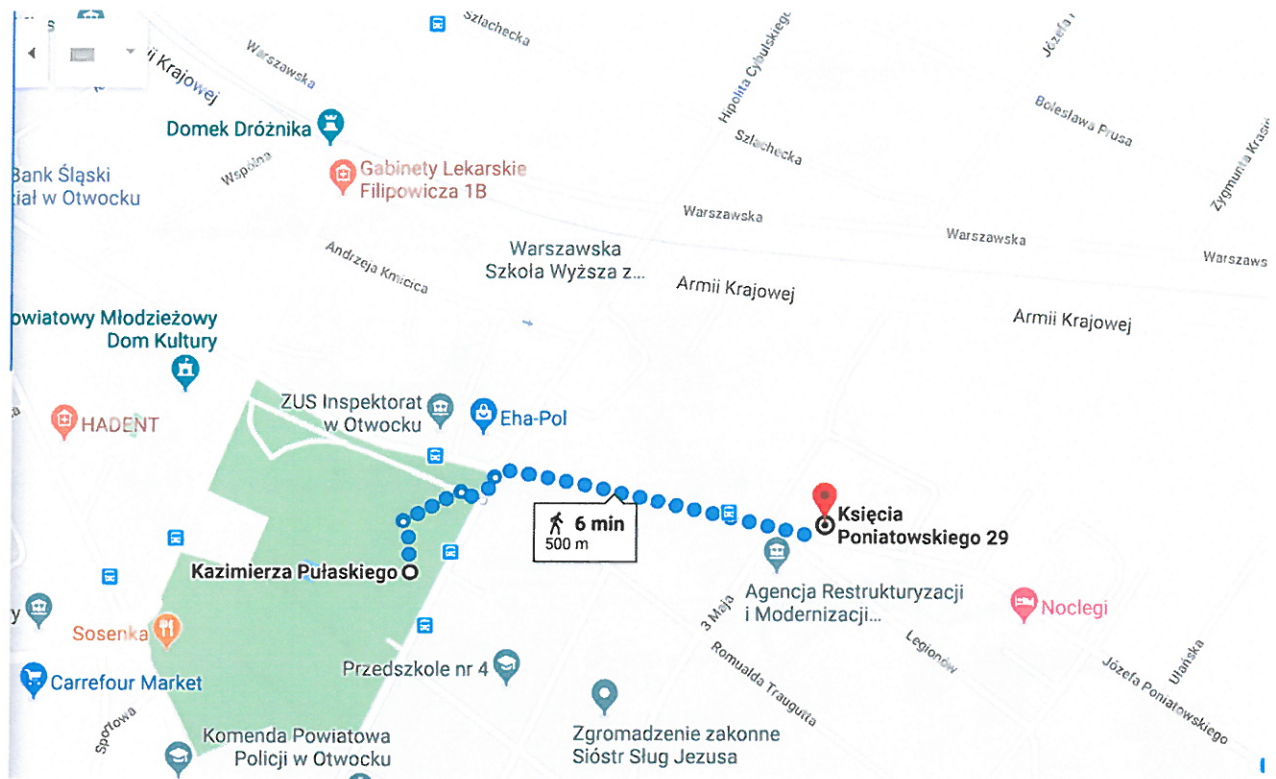
Szkoła Podstawowa nr 12 im. Kornela Makuszyńskiego w Otwocku znajduje się 1000 m od inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym.

3. *Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt. 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta)*

Został złożony wniosek do Prezydenta Miasta Otwocka o wydanie zaświadczenia w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej.

Zaświadczenie stanowi załącznik nr 6 do wniosku.

4. *Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.*

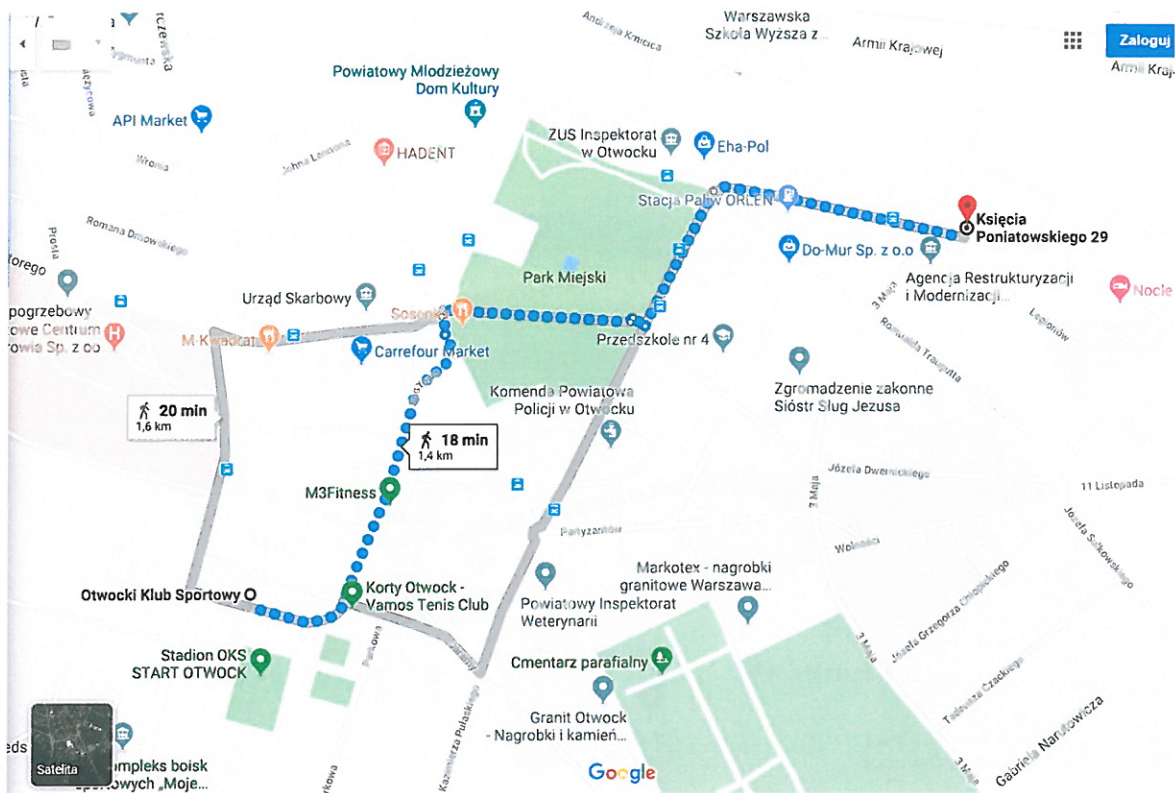


W odległości 500 m od inwestycji znajduje się park miejski:

- fontannę w posadzce placu (w miejscu dotychczasowej fontanny)
- nową muszlę koncertową (nawiązującą do stylu świdermajer ale bez bogatych zdobień) z zapleczem i widownią (w miejscu istniejącej)
- tętnie solankową z placem i ławkami
- bindaże
- bulodrom
- parkingi od strony ul. Pułaskiego
- nowe ogrodzenie od ul. Pułaskiego
- modyfikację układu komunikacyjnego – układu alejek
- toalety ogólnodostępne w pobliżu placu zabaw i skate parku
- pozostawienie istniejących placów zabaw i urządzeń sportowych w dotychczasowej formie
- zmianę posadzki na placu głównym (białe płyty betonowe)
- zmianę nawierzchni alejek (mineralna nawierzchnia przepuszczalna)
- małą architekturę (drewniane elementy wejściowe, stylowe ławki i latarnie, kosze na śmieci, stojaki na rowery itp.)
- nowe nasadzenia i rabaty kwiatowe

Cały projekt przewidywał ograniczenie do minimum wycinkę drzew i krzewów oraz oszczędne gospodarowanie terenem.

Łączna powierzchnia parku miejskiego to ok 7800 m²



W odległości 1400 m od inwestycji znajduje się Stadion im. Tadeusza Ślusarskiego – wielofunkcyjny stadion w Otwocku. Pierwotnie nosił imię Józefa Piłsudskiego. Obecnie jest używany do rozgrywania zawodów lekkoatletycznych oraz meczów piłki nożnej. Na co dzień mecze rozgrywa tu drużyna Start Otwock. Stadion mieści 3000 widzów. Wokół stadionu znajduje się bieżnia. Jest on także wyposażony w dwa boiska boczne, korty tenisowe i restaurację.

Łączna powierzchnia całego kompleksu to ok 10 000m²

Obliczenia:

Łączna powierzchnia obiektów: 17800 m²

Planowana liczba mieszkańców: 88 osoby

88 osoby x 4m² = 352 m² < 17800 m² – **warunek spełniony**

5. *Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji – warunek spełniony.*

6. *Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:*

1) *poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne – warunek spełniony.*

2) *w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych – nie dotyczy.*

7. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie – **nie dotyczy**.

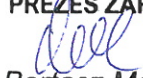
8. Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej – **przyjęto liczbę mieszkańców do 100 000**.

Załącznik:

1. Kopia mapy zasadniczej z określeniem granic terenu objętego wnioskiem
2. Mapa z inwentaryzacji budynków usługowych
3. Oświadczenie inwestora
4. Decyzja pozwolenie na użytkowanie trzech budynków usługowych
5. Potwierdzenie odbioru przyłącza elektroenergetycznego
6. Protokół nr 5/1/2009 z ostatecznego odbioru robót przyłącza – przyłączy wodociągowe
7. Protokół nr 6/1/2009 z ostatecznego odbioru robót przyłącza – przyłączy kanalizacyjne
8. Zaświadczenie, że przyłączy gazu ś/c DN 25 PE do budynków przy ul. Poniatowskiego 29E, F, G zostało wybudowane, odebrane i przekazane do eksploatacji
9. Kopia wniosku o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej i zaświadczenie w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej
10. KRS
11. Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej w nieruchomości przy ul. Poniatowskiego 27/29 w Otwocku nr 6/2017 z 17 lipca 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę sposobu użytkowania lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne w budynkach przy ul. Poniatowskiego 29E, 29F, 29G, 29H, 29I
12. Umowa nr 5855
13. Opinia prawna
14. Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna

Z poważaniem,

OBERGO
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Sokołowska 11 lok. U1
01-142 Warszawa
NIP: 5223042587, Regon: 362863120

PREZES ZARZĄDU

Bartosz Matczak

