

A. HOLMENSEN

22. 10. 2020

Otwock, dn. ....20...10...2020 r.

Wnioskodawca:  
Adam Poszytek  
Ul. Kołłątaja 49  
05-402 Otwock

Pełnomocnik:  
Paweł Poszytek  
Tel. 501 656 940  
adres do korespondencji:  
Ul. Kopernika 32 m2  
05-400 Otwock



**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:**

budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, wewnętrzną instalacją gazową i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ulicy Willowej w Otwocku dz. nr ew. 39/6, 39/7, 39/9 obręb 98. Zadanie składa się z trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garażu podziemnego wielostanowiskowego na samochody osobowe, miejsc parkingowych zewnętrznych zlokalizowanych na terenie inwestycji, altany śmietnikowej, stacji transformatorowej, dojazdów, dróg dojazdowych, placu zabaw, zieleni istniejącej i projektowanej oraz przyłączy technicznych.

- 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:**

Obszar oznaczony A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-A wg. załącznika nr 1.

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

W budynkach projektuje się lokale mieszkalne o powierzchni minimalnej od ok. 30 m<sup>2</sup> do ok 72 m<sup>2</sup>. Przy połączeniu dwóch mieszkań jest możliwość uzyskania mieszkania o powierzchni od ok. 95 m<sup>2</sup> do ok. 115 m<sup>2</sup>. W koncepcji uzyskano 4850 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań. Docelowo całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań będzie mieściła się w przedziale od 4700 m<sup>2</sup> do 5100 m<sup>2</sup>.

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

Na terenie przedmiotowej działki projektuje się zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej składającej się z trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wielostanowiskowym na samochody osobowe. W koncepcji uzyskano 88 mieszkań. Docelowo na osiedlu planuje się od 76 do 104 mieszkań.

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

Nie projektuje się funkcji handlowej i usługowej.

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

Obszar inwestycji o łącznej powierzchni 7075 m<sup>2</sup> jest niezabudowany i nieogrodzony. Teren płaski, lekko opadający w kierunku południowo-zachodnim. Na działce nr ew. 39/6, 39/7, 39/9 w obrębie 98, znajduje się tylko kilka pojedynczych drzew oraz zakrzewienia. Brak jest dużych skupisk zieleni wysokiej. Na przedmiotowym terenie projektuje się zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej składający się z trzech budynków oznaczonych B1, B2, B3. Garaż na samochody osobowe zaprojektowano jako podziemny usytuowany pod budynkami oraz częściowo poza. Bardzo ważnym elementem zespołu jest wewnętrzny dziedziniec pełniący funkcję miejsca spotkań dla dorosłych oraz miejsca zabaw dla dzieci. Ponadto projektuje się uzupełniającą zielen niską na skarpach i stropodachu garażu oraz wzdłuż ciągów pieszych. Zagospodarowanie terenu uzupełniają oprócz zabudowy i zieleni, altana śmietnikowa, stacja transformatorowa, parking zewnętrzny oraz utwardzone dojścia i dojazdy zapewniające wewnętrzną komunikację. Całość planuje się ogrodzić estetycznym ogrodzeniem wraz z furtkami i bramami wjazdowymi w jednolitej pasującej do otoczenia stonowanej kolorystyce.

## **6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:**

Przedmiotowy teren obecnie jest nieużytkowany, ale częściowo uzbrojony. Doprowadzone są przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne i telefoniczne. W przylegających do tego terenu ulicach znajduje się pełna sieć uzbrojenia technicznego, z których w momencie budowy inwestycji można skorzystać, podłączając brakujące przyłącza lub rozbudowując istniejące, które są

niewystarczające. W ulicy Willowej i Stefana Żeromskiego jest: sieć kanalizacyjna, sieć wodociągowa, sieć telefoniczna, sieć gazowa i energetyczna. W związku z powyższym planowany zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może powstać na bazie istniejących sieci i nie ma konieczności budowy nowych. Planuje się wykonanie przyłącza kanalizacyjnego, wodociągowego i teletechnicznego zarówno od strony ulicy Stefana Żeromskiego jak i ulicy Willowej. Pozostałe przyłącza, takie jak przyłącze gazowe i elektroenergetyczne planowane są od strony ulicy Stefana Żeromskiego. Zasilenie w energię elektryczną wymagać będzie, po uzgodnieniu jej lokalizacji z gestorem sieci, budowy stacji transformatorowej na terenie osiedla.

## **7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca 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 odpadów:*

### Zapotrzebowanie na wodę i odprowadzenie ścieków:

Zgodnie z pismem NT/237/6871/2018 z 11 grudnia 2018 r. Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. zapewnia odbiór ścieków oraz dostawę wody do celów socjalno-bytowych oraz udzieliło informacji o możliwościach technicznych podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej planowanej inwestycji. Zapotrzebowanie na wodę oraz odbiór ścieków w ilości: ok. 1000 m<sup>3</sup>/miesięcznie.

### Zapotrzebowanie na energię elektryczną:

Zgodnie z pismem z dnia 9 marca 2020 r. PGE Dystrybucja S.A. oświadczyła, że zapewni dostawę energii elektrycznej do planowanej inwestycji. Zapotrzebowanie na energię elektryczną to ok. 60000 kWh/miesięcznie.

### Zapotrzebowanie na gaz do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej:

Zgodnie z pismem nr W400/0000049253/00001/2019/00000 z 9 maja 2019 r. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o. o. oświadczyła, że zapewni dostawy gazu do planowanej inwestycji. Zapotrzebowanie na gaz to ok 4000 m<sup>3</sup>/miesięcznie.

### Wody opadowe zostaną zagospodarowane na terenie nieruchomości.

### Miejsca postojowe:

Przyjęty wskaźnik stanowisk parkingowych	min 1 mp/mieszkanie
Łączna liczba stanowisk parkingowych	99 mp

Liczba stanowisk parkingowych w garażu podziemnym	80 mp
Liczba stanowisk parkingowych zewnętrznych na poziomie terenu	19 mp

Sposób zagospodarowania odpadów:

Miejsce do gromadzenia posegregowanych odpadów przewidziano przy wjeździe na osiedle od strony ulicy Willowej. Wyznaczone miejsce ma odpowiednią powierzchnię pozwalającą na umieszczenie kilku odpowiednio oznakowanych pojemników na segregowane odpady. Odpady wywożone i utylizowane będą przez koncesjonowaną firmę.

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

Zabudowa pełni funkcję mieszkaniową. Nie projektuje się funkcji usługowej. Układ trzech budynków (B1, B2, B3) mieszkalnych ustawionych w kształcie litery „U” tworzy pierścień zabudowy zlokalizowany po obwodzie nieruchomości od strony północnej, wschodniej i południowej. Taka lokalizacja pozostawia w środku nieruchomości duży niezabudowany obszar. Ideą takiego założenia było pozostawienie niezabudowanego miejsca, wewnętrznego zielonego dziedzińca, służącego mieszkańcom do spotkań, wypoczynku i zabaw. Takie rozplanowanie zabudowy z jednej strony zamyka „wnętrze” osiedla i daje możliwość zachowania prywatności mieszkańców oraz tworzenia się wzajemnych relacji sąsiedzkich z drugiej strony zaś, buduje zewnętrzne ramy dla miejskich ulic i zamyka przestrzeń publiczną. Obwodowo zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa doskonale wypełniła to zadanie. Powstać więc może osiedle z „zielonym dziedzińcem” w jego centralnej części, który od strony zachodniej jest „przymknięty” przez istniejący na sąsiedniej działce efektowny drewniany dwukondygnacyjny budynek mieszkalny w stylu „Świdermajer”. W ten sposób projektowane obiekty dopełniają kwartał i wpisuje się w istniejącą zabudowę. To dopasowanie uzasadnione jest nie tylko „przestrzennie”, ale również „estetycznie”. Projektowane budynki harmonizują z estetyką istniejącej zabudowy poprzez zapożyczenia detali i materiałów. Są one twórczym dopasowaniem stylu „Świdermajer” do współczesnych wymogów użytkowych i technologicznych.

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

#### Parametry techniczne:

Powierzchnia działki	7075 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych	ok. 1755 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy altany śmietnikowej	ok. 16 m <sup>2</sup>
Powierzchnia utwardzona (drogi, chodniki, tarasy)	ok. 1425 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy i utwardzona łącznie	ok. 3864 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zieleni na gruncie rodzimym	ok. 2543 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zieleni na stropie garażu i parkinguzew. (1336 m <sup>2</sup> – 50%)	ok. 668 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna łącznie (45,4 %)	ok. 3211 m <sup>2</sup>
Liczba kondygnacji nadziemnych/podziemnych	4/1
Wysokość budynków	14 m

#### Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

Projektowana inwestycja 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 projektowanej 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). Projektowana inwestycja nie wpływa znacząco 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. Wykluczono w projekcie stosowanie urządzeń, które wiązałyby się z generowaniem uciążliwości ponadnormatywnych (hałas, zanieczyszczenie powietrza, gleby itp.). Projektowany obiekt nie wpłynie niekorzystnie na wody powierzchniowe oraz podziemne. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku 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 znaczącego 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 działkach nr ew. 39/6, 39/7, 39/9 w obrębie 98 przy ulicy Willowej i ulicy Stefana Żeromskiego w Otwocku, w powiecie otwockim. Numery ksiąg wieczystych: KWO1/00064760/7, KWO1/00062182/7, KWO1/00052771/0.

**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

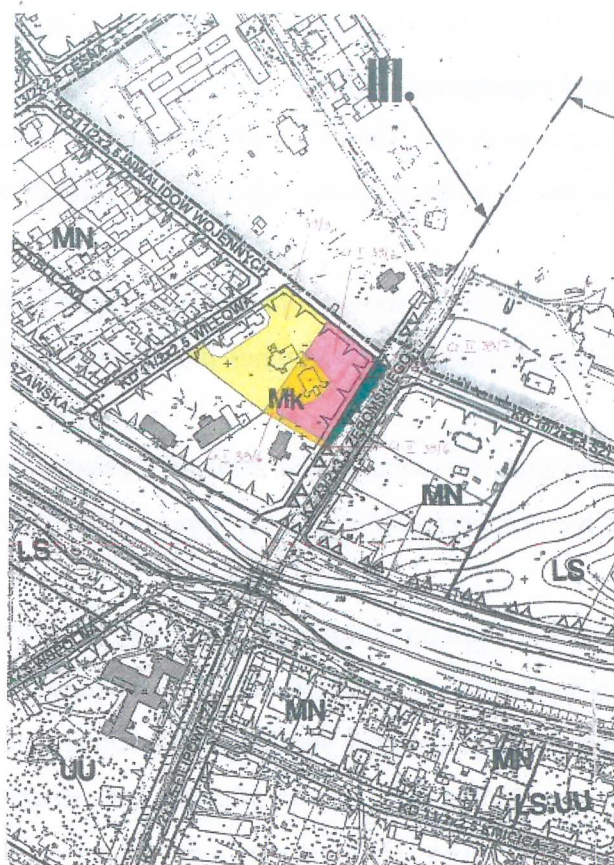
**10. Wskazanie nieruchomości, o którym mowa w art. 38 ust. 1, według nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona:**

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 przedstawiona w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (zwana dalej koncepcją) o której mowa w Art. 6.1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. (Dz. U. 2018 poz. 1496) o *ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwany dalej mpzp) zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr XXXII/359/2001 z dnia 22 maja 2001 r. obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - etap II, część "A" obejmująca kwartały I-VII i DVIII w zakresie:

- a) sposobu zagospodarowania terenu. W mpzp obowiązuje zabudowa mieszkaniowa kilkurodzinna (Mk - nie więcej niż 10 mieszkań w budynku). W koncepcji przyjęto zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (bez limitu mieszkań w budynku)
- b) wysokości budynków. W mpzp dopuszcza się max. 12 m. W koncepcji przyjęto 14 m.
- c) wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. W mpzp obowiązuje wskaźnik min 70 %. W koncepcji przyjęto 45 %.
- d) W mpzp brak jest jednoznacznego wskazania, że teren objęty wnioskiem leży w strefie śródmiejskiej. W koncepcji przyjęto, że teren inwestycji położony jest w strefie śródmiejskiej.



Wyrys z 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 Otwock Nr XXXIII/358/03 z dnia 22.05.2003r. (Dz. Urz. W. Maz. Nr 171 z 26.08.2003r. poz. 2696)

Działka nr 39/6, 39/7, 39/9 Obręb nr 98 Skala 1:2000

**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

- GRANICA TERENU CZYTEGO PLANU
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNEJ FUNKCJI I LUB SPECYFICZNE ZAGOSPODAROWANIA
- LINE ZABUDOWY NEPRZEKŁACZALNE
- GRANICA OTULINY BRZOZOWECNEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA I DOKAZCZENIE KONSERWATORSKICH STREF ARCHEOLOGICZNYCH
- OBIEKTY GRUPE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OZNACZENIA FUNKCJI TERENOW

- C TERENY ZABUDOWY Z PROGRAMEM MIESZKANIM O CHARAKTERZE SROGOMATYKUM

**TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

- MN TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- MK TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
- MW TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
- LSMN TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ UPOUSZCZONEJ NA DZIAŁKACH LEŚNYCH

**TERENY USŁUG**

- UU TERENY USŁUG USŁUGOWYCH
- UN TERENY USŁUG BIWYCH

**TERENY LASOW**

- LS TERENY LASOW

**TERENY KOMUNIKACJI**

- KZ LINIE ZIEMNE
- KL ULICE LOKALNE
- KD ULICE DROZDOWE
- KX DROGI PRZESZAJĄCE
- KK TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

2017-08-10  
 Z UP. PREZYDENTA  
 MIASTA OTWOCKA  
 [Signature]

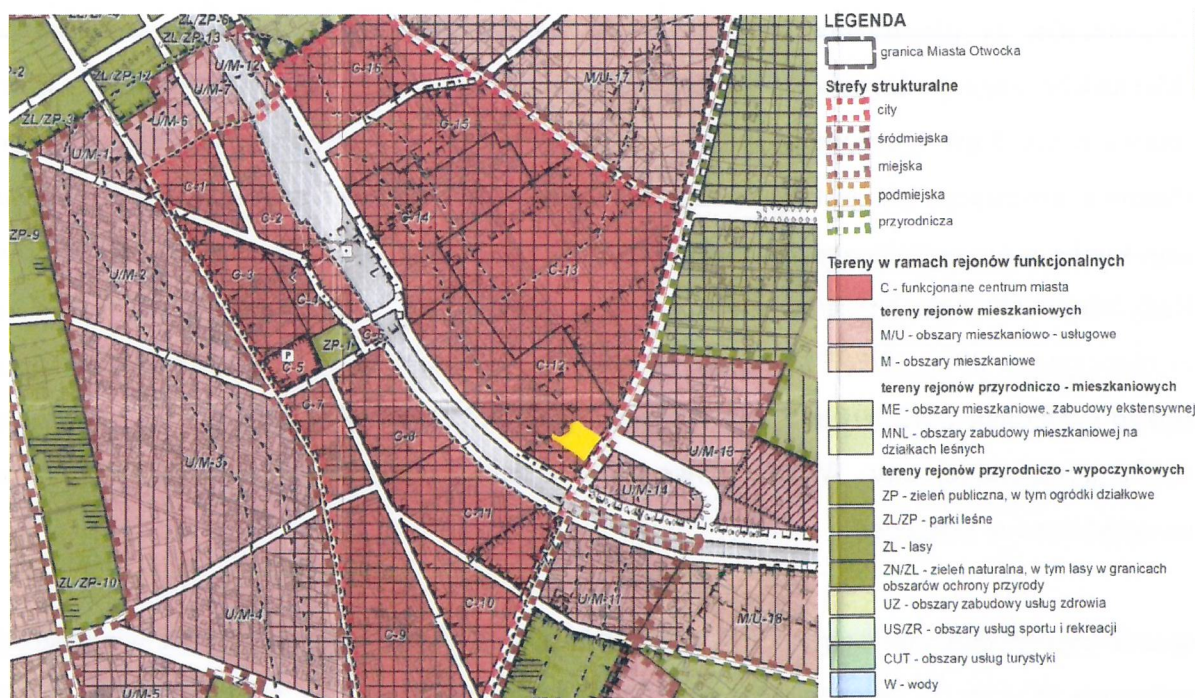
Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - etap II, część "A" obejmująca kwartały I-VII i DVIII. Inwestycja planowana jest na terenie oznaczonym symbolem Mk.

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 wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (zwane dalej suikzp) zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Otwocka NrLII/540/14 z dnia 10 czerwca 2014 r. w jakimkolwiek punkcie. Działki ewidencyjne nr 39/6, 39/7, 39/9, obręb 98 zlokalizowane są na terenie oznaczonym na rysunku suikzp symbolem C-12. Działki zlokalizowana jest w rejonie funkcjonalnego centrum miasta w strefie strukturalnej city. Wykaz głównych wskazań suikzp dla terenu C-12, które zostały uwzględnione w koncepcji:

a) sposób zagospodarowania terenu. W suikzp obowiązuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (C-12). W koncepcji przyjęto zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zgodność koncepcji ze suikzp.

- b) wysokość budynków. W suikzp dopuszcza się maksymalną wysokość budynku wynoszącą 14 m. W koncepcji przyjęto 14 m wysokości. Zgodność koncepcji ze suikzp.  
Definicję wysokości budynku przyjęto z *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.*
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. W suikzp obowiązuje wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 45 %. W koncepcji przyjęto wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 45%. Zgodność koncepcji ze suikzp.  
Definicję powierzchni biologicznie czynnej przyjęto z *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.*
- d) klasyfikacja obszaru, w obrębie którego zlokalizowana jest projektowana inwestycja. Teren objęty wnioskiem został przyporządkowany w suikzp do obszaru C-12, strefa city, rejon funkcjonalnego centrum miasta. W koncepcji przyjęto, że teren inwestycji zalicza się do strefy śródmiejskiej. W związku z powyższym na podstawie §3 ust.1 oraz §60 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, czas nasłonecznienia pomieszczeń, przyjęto jak dla zabudowy śródmiejskiej. Zgodność koncepcji ze suikzp.
- e) Wskaźnik parkingowy. W suikzp obowiązuje wskaźnik wynoszący 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie. W koncepcji przyjęto wskaźnik parkingowy wynoszący 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie. Zgodność koncepcji ze suikzp.





Fragment rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie oznaczonym symbolem C-12 (przedmiotowy teren oznaczono na żółto).

Zamierzona inwestycja nie jest sprzeczna ze suikzp 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 a suikzp nie tylko nie zawiera zakazu wnoszenia przedmiotowej inwestycji, ale wyraźnie i jednoznacznie ją dopuszcza. **Zamierzenie inwestycyjne przedstawione w koncepcji nie pozostaje w sprzeczności z Suikzp miasta Otwocka – warunek spełniony.**

**13. Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3: (Rozdział 3 obejmuje Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych)**

**13.1.** Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony (Art. 17.1.):

a) *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 gminnej ulicy Willowej oraz do drogi powiatowej ulicy Stefana Żeromskiego. Obecnie wjazd na nieruchomość możliwy jest od strony ulicy Willowej. Inwestor posiada również stosowne zgody na urządzenie zjazdu z ulicy Stefana Żeromskiego. W koncepcji przewiduje się wjazd na teren osiedla z obu ulic – **warunek spełniony.**

b) *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)*

W przylegających do terenu inwestycji ulicach istnieje pełne uzbrojenie. W związku z powyższym planowany zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może powstać na bazie istniejących sieci i nie ma konieczności budowy nowych – **warunek spełniony.**

c) *Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej:*

W przylegających do terenu inwestycji ulicach istnieje pełne uzbrojenie. Przyłącze elektroenergetyczne planowane jest od strony ulicy Stefana Żeromskiego – **warunek spełniony.**

### 13.2. Przewidywaną inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- a) 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 planowanej inwestycji przy ulicy Stefana Żeromskiego. W odległości 800 m znajduje się dworzec kolejowy zgodnie z załącznikiem graficznym – **warunek spełniony**.

- b) 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,

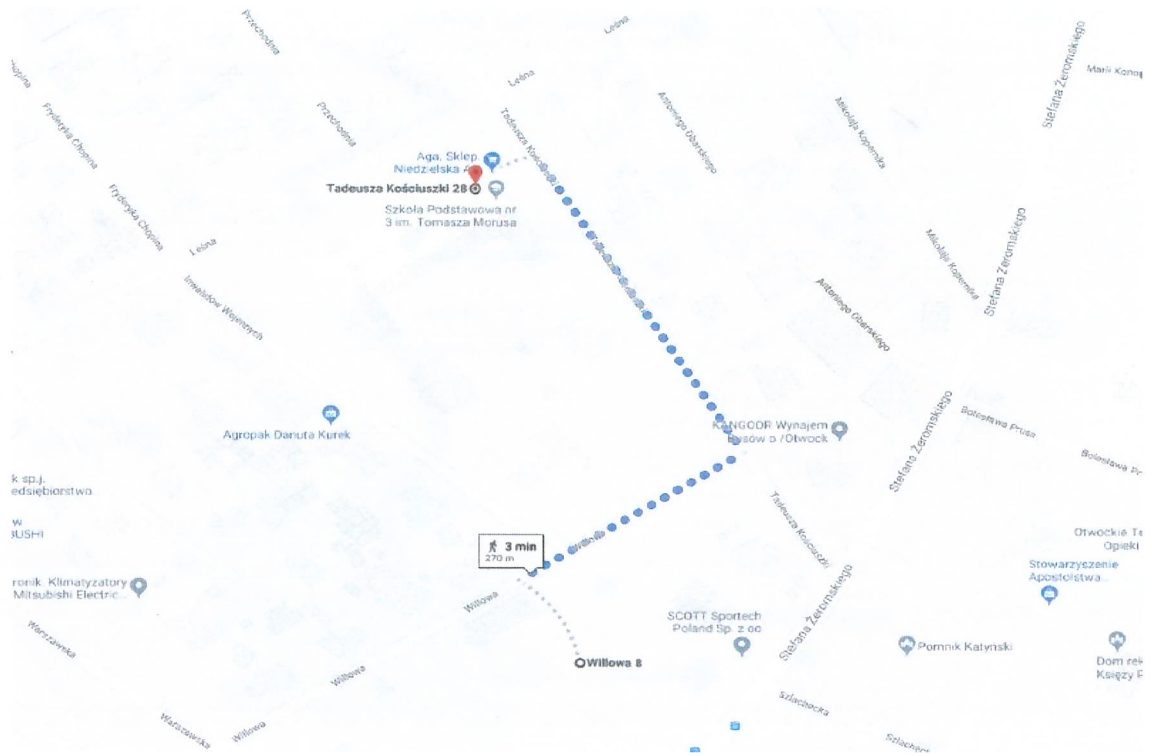
Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz planowanej powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>.

Określenie przewidywanej liczby mieszkańców osiedla:

$$5000 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 178,5 \sim 179 \text{ osób}$$

Przewidywana liczba dzieci uczęszczających do szkoły podstawowej:

$$179 \text{ osoby} \times 7\% = 12,5 \sim 13 \text{ uczniów}$$

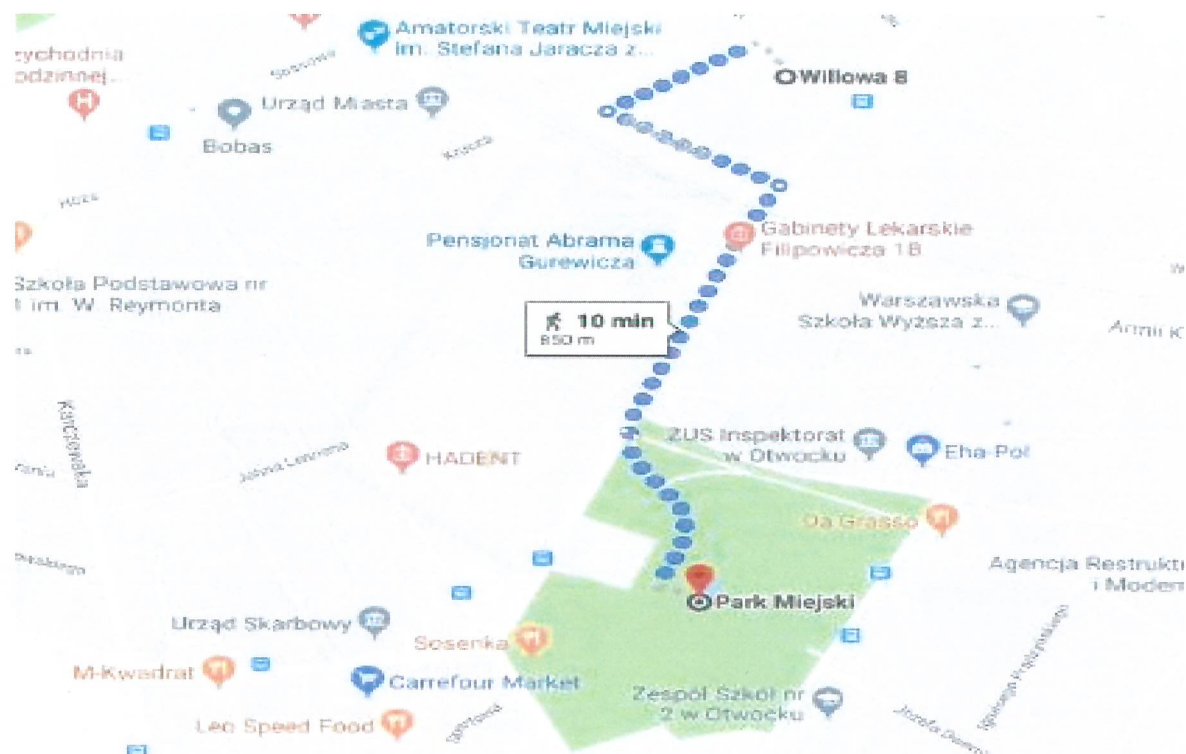


Szkoła Podstawowa nr 3 im Tomasz Morusa w Otwocku znajduje się w odległości 270 m od inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym – **warunek spełniony**.

c) *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)*

Prezydenta Miasta Otwocka wydał zaświadczenia o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej – **warunek spełniony**. Zaświadczenie stanowi załącznik nr 7 do wniosku.

d) *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 4m<sup>2</sup>. 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 850 m od planowanej inwestycji znajduje się park miejski. Łączna powierzchnia parku miejskiego to ok 75 000 m<sup>2</sup>.



W odległości 1500 m od planowanej inwestycji znajduje się Stadion im. Tadeusza Ślusarskiego w Otwocku. 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 100 000 m<sup>2</sup>

Łączna powierzchnia obiektów: 175 000 m<sup>2</sup>

Planowana liczba mieszkańców: 179 osoby

179 osoby x 4m<sup>2</sup> = 716 m<sup>2</sup> < 175 000 m<sup>2</sup> – **warunek spełniony**

e) *Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:*

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

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

f) *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**.*

g) *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**.*

Z poważaniem



Załączniki:

1. Mapa z określeniem granic terenu objętego wnioskiem;
2. Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna;
3. Oświadczenie inwestora;
4. Kopia informacji technicznej dotyczącej możliwości podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
5. Kopia oświadczenia o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej;
6. Kopia oświadczenia o warunkach przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego;
7. Kopia zaświadczenia o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej;
8. Kopia uzgodnienia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
9. Kopia decyzji na lokalizację zjazdu;
10. Pełnomocnictwo.

M. Pięte CD