



PREZYDENT MIASTA OTWOCKA

ul. Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock
tel.: +48 (22) 779 20 01 (do 06); fax: +48 (22) 779 42 25
www.otwock.pl e-mail: umotwock@otwock.pl

WPP.6730.104.2018.BS

Otwock, dnia 2022-07-04

DECYZJA NR 78 /2022 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2021r. poz. 735 ze zm.) oraz art. 4 ust. 2, art. 59, 60 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.08.2018r. uzupełnionego w dniu 27.09.2018 złożonego przez [REDAKTOWANE]

u s t a l a m

warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na **rozbudowie istniejącego budynku domu dziecka poprzez budowę nowych skrzydeł budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele domu seniora oraz placówki opiekuńczo-leczniczej z funkcjami towarzyszącymi, garażem podziemnym i uzbrojeniem terenu na terenie działek nr ew. 31/11; 31/12; 31/15 z obrębu 165**, przy ul. Myśliwskiej w Otwocku. Linie ograniczające teren planowanej inwestycji oznaczono literami ABCDEFGHA na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

1. Ustalenia urbanistyczne:

1.1. Funkcja obiektu – usługowa.

1.2. Linia zabudowy – nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości **nie mniej niż 6m** od działek drogowych ul. Myśliwskiej, ul. Hrabiego i drogi dojazdowej bez nazwy (dz. nr ew. 4 w obr. 165), zgodnie z załącznikiem graficznym.

1.3. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym literami ABCDEFGHA - maksymalnie do **20,8%**, a z powierzchniami utwardzonymi - dojazdami i dojściami do **30%** łącznie, **minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%**.

1.4. Szerokość elewacji frontowej – **do 35 m**.

1.5. Geometria dachu – dachy wielospadowe w obiekcie istniejącym, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 70°. W częściach dobudowywanych dopuszczalne są dachy płaskie - zagłębione.

1.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki, – dla budynku projektowanego **nie więcej niż 13 m**, a dla budynku istniejącego – krawędź elewacji budynku bez zmian, krawędź elewacji części wieżowej do gzymsu 12,5m. Parametr ten mierzy się od średniego poziomu terenu przy wejściu do budynku.

1.7. Maksymalna wysokość budynków liczona od średniego poziomu terenu przy wejściu do budynku, do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu ściany drewnianej dla budynku projektowanego - **nie więcej niż 13 m**, a w budynku rozbudowywanym, wysokość ta powinna pozostać **bez zmian** z wyjątkiem części nad klatką schodową - wieżą, której wysokość **nie może przekroczyć 17m** w kalenicy. Parametr ten mierzy się od średniego poziomu terenu przy wejściu do budynku.

1.8 **Miejsca parkingowe lub garażowe** na działce inwestycyjnej należy przewidzieć według poniższych wskaźników:
1 miejsce na 10-ciu pensjonariuszy plus 3 miejsca pod pojazdy do dyspozycji / wynajmu dla pensjonariuszy;

1 miejsce dla każdego pracownika pracującego na najliczniej obsadzonej zmianie;

1 miejsce dla gości na 10-ciu pensjonariuszy;

nie mniej niż 3 miejsca dla dostawców i obsługi incydentalnej.

1.9. **Zakaz jakiegokolwiek zabudowy na terenach ewidencyjnie leśnych.**

1.10. Odległość zabudowy od linii energetycznej wysokiego napięcia oraz sieci gazowej wysokiego ciśnienia w ul. Hrabiego - zgodnie z wymogami gestorów sieci.

1.11. Zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej.

2. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień .

2.1. Zarządca drogi gminnej - ul. Myśliwskiej, pismem z dnia 26.04.2022r. sygn. WGK.6730.22.2022.AR uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji w zakresie możliwości włączenia do drogi gminnej ul. Myśliwskiej, ruchu spowodowanego zmianą zagospodarowania przedmiotowego terenu, przy zachowaniu następujących warunków:

- miejsca parkingowe dla obsługi przedmiotowej inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym ul. Myśliwskiej,
- budowa lub przebudowa zjazdu z drogi gminnej, wymaga zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu w drodze decyzji administracyjnej,
- zgodnie z art. 39 ust.1 pkt. 9 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych zabrania się dokonywania w pasie drogowym czynności, które mogłyby powodować niszczenie lub uszkodzenie drogi i jej urządzeń albo zmniejszenie jej trwałości oraz zagrażać bezpieczeństwu ruchu drogowego. W szczególności zabrania się odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnie drogi, w związku z powyższym ewentualne podwyższenie lub utwardzenie terenu działki objętej inwestycją nie może powodować spływu wód opadowych, roztopowych i ścieków w pas drogi gminnej.

2.2. Wydział Nieruchomości tut. urzędu, pismem z dnia 23.05.2022r. sygn. WN.6847.13.2022 jako władający nieruchomością gruntową oznaczoną jako dz. nr ew. 4 w obr. 165, stanowiącą drogę gruntową, nie mającą statusu drogi publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021r. poz. 1376 ze zm.) uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie dojazdu od strony ul. Poniatowskiego poprzez działkę nr ew. 4 w obr. 165 do planowanej inwestycji.

2.3. Marszałek Województwa Mazowieckiego w Warszawie, postanowieniem z dnia 13.04.2022r. sygn. OTS-UO-4500.1.2022.BG uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji w zakresie zadań samorządowych.

2.4. Starosta Powiatu Otwockiego, w terminie 14 dni od daty otrzymania projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji nie wyraził stanowiska. Niewyrażenie stanowiska w terminie 14 dni uznaje się za uzgodnienie decyzji.

2.5. Zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt.2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, organ wystąpił do Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie o opinię w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia.

Zgodnie z pismem Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z dnia 27.04.2022r. sygn. OR-DL.420.2.2022.89:

1. W bezpośrednim sąsiedztwie wskazanych działek przebiega trasa gazociągu wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponad lokalnym DN 400 relacji Mory-Wola Karczewska.
2. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001r., zgodnie z załącznikiem nr 2 tabela nr 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. 2013 poz. 640) obowiązują zmniejszone szerokości stref kontrolowanych o następujących wartościach, np.:
 - a. 35,0 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
 - b. 30,0 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno i wielorodzinnej;
 - c. 30,0 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże);
 - d. 30,0 m dla parkingów samochodowych;
 - e. 40,0 m dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej i wodociągów mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału lub studni);
 - f. 14,0 m dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej, wodociągowej, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niemających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału, studni).
3. Oś strefy kontrolowanej pokrywa się z osią gazociągu wysokiego ciśnienia, zatem minimalną odległością obiektu od gazociągu jest połowa szerokości strefy kontrolowanej.
4. Strefa kontrolowana jest to obszar, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu wysokiego ciśnienia.
5. W strefach kontrolowanych zgodnie z wyżej wymienionym rozporządzeniem:
 - a. nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania;
 - b. nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pnia drzew;

- c. wszelkie prace mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonywania z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ –SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie.
6. W zakresie przebiegu istniejącej i planowanej sieci dystrybucyjnej należącej do Grupy Kapitałowej PGNiG S.A. wypowiada się Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.
7. W przypadku sieci i obiektów gazowych nienależących do Grupy Kapitałowej PGNiG S.A. wypowiadają się podmioty odpowiedzialne za ich eksploatację lub będące ich właścicielem.

2.6. PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa pismem z dnia 05.05.2022r. L.dz./GS/SWN MW/6385/2022 pozytywnie zaopiniował projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji pod warunkiem zachowania odległości zabudowy od linii energetycznej nie mniejszej niż 19 m od osi linii 110 kV.

3. Warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. 2021. 2351 ze zm.).

Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami (art. 5 ust.1).

4. Warunki wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2021r. poz. 1098 ze zm.).

4.1. Na terenie objętym wnioskiem ustanowiono na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 czerwca 1998r. szczególną formę jej ochrony – Park Krajobrazowy, w którym obowiązują ograniczenia dotyczące ochrony przyrody, w tym zakazuje się m. in.:

- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpożarowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego,

- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych,

4.2. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, nie mogą być prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów, na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane ręcznie w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.

4.3. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić, w trybie ustawy obowiązującej w tym zakresie w czasie realizacji inwestycji.

5. Warunki wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. 2021. poz. 1973 ze zm.).

5.1. Prezydent Miasta Otwocka decyzją Nr 140/21 z dnia 6.10.2021r. sygn. WOS.6220.13.2019.MSz, po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz uzyskaniu na podstawie art. 77 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3.10.2008r. (Dz. U. 2021, poz.247 ze zm., zw. ustawą „oos”) uzgodnień Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie ustalił warunki realizacji przedsięwzięcia polegającego na „Rozbudowie istniejącego budynku Domu Dziecka poprzez budowę nowych skrzydeł budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele domu seniora oraz placówki opiekuńczo-leczniczej z funkcjami towarzyszącymi, garażem podziemnym i uzbrojeniem terenu”, lokalizacja: ul. Myśliwska 2 w Otwocku, powiat otwocki, woj. Mazowieckie (działki o nr ewid. 31/11, 31/12, 31/15 z obr. 165).

Investor zobowiązany jest do wypełnienia warunków realizacji ww. przedsięwzięcia wynikających z decyzji Prezydenta Miasta Otwocka Nr 140/21 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 6 października 2021r.

5.2. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ust.1).

5.3. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcania elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji (art.75 ust. 1,2).

6. Warunki wynikające z Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. 2021r. poz. 710 ze zm.)

Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Prezydenta Miasta Otwocka; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

7. Warunki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 2233 ze zm.).

Właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie z wyjątkiem sytuacji określonych w w/w ustawie.

8. Projekt budowlany winien spełniać ponadto warunki określone w:

8.2. Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1225).

9. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej.

9.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach określonych przez gestora sieci.

9.2. Zaopatrzenie w wodę – z wodociągu miejskiego na warunkach przez OPWiK, Otwock, ul. Karczevska 48.

9.3. Odprowadzenie ścieków – do sieci miejskiej, na warunkach przez OPWiK, Otwock, ul. Karczevska 48.

9.4. Ogrzewanie budynku ze źródeł ekologicznych: gaz, energia el., oze. Zakaz stosowania pieców węglowych.

9.5. Właściciel gruntu ma obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki. Ścieki deszczowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych powinny być podczyszczone przed odprowadzeniem do gruntu, bądź zbiorników retencyjnych.

9.6. Odpady komunalne – zgodnie z art.5 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, na działce należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji. Postępowanie z odpadami oraz wymagania w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości – zgodnie z Uchwałą Nr XLIII/458/13 Rady Miasta Otwocka z dnia 26.11.2013r w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Otwocka.

9.7. Odpady medyczne – wywóz przez wyspecjalizowaną jednostkę zewnętrzną.

9.8. Dojście i dojazd do planowanej inwestycji – od strony ul. Myśliwskiej i Poniatowskiego poprzez drogę dojazdową - dz. nr ew.4 w obr. 165. Budowa nowego zjazdu lub przebudowa istniejącego zjazdu z w/w drogi, wymaga zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację tego zjazdu, w drodze decyzji administracyjnej.

9.9. Parkowanie w granicach własnej działki inwestycyjnej zgodnie z ustaleniami pkt 1.8 niniejszej decyzji.

10. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich.

10.1 Ustala się ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich obejmująca w szczególności spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:

- bezpieczeństwa konstrukcji,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- bezpieczeństwa użytkowania,
- odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych,
- ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.

Ponadto planowana inwestycja nie może pozbawić osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego.

10.2. Uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza teren własnej działki, pogarszać użytkowanie lub ograniczać zainwestowanie na działkach sąsiednich.

10.3. Zakazuje się:

- wykonywania robót zmieniających stosunki wodne, robót wpływających na zmianę kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- odprowadzania wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

11. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa:

a) jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,

b) z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli jest sprzeczna z ustaleniami tego planu.

12. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

13. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Uzasadnienie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, dla którego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ocena przedstawionego

zamierzenia budowlanego wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust.3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ przeanalizował uwarunkowania dotyczące terenu objętego wnioskiem. Przeprowadzono przegląd obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Obecnie teren nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia, na podstawie przepisów odrębnych.

Na podstawie udostępnionych organowi drogą elektroniczną przez Starostę Otwockiego wypisów z rejestru gruntów zostały ustalone strony postępowania administracyjnego.

Powołany przepis art. 61 ust. 1 ww. ustawy określa, iż wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
2. teren ma dostęp do drogi publicznej,
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 87 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przeprowadzono analizę funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 § 4 kpa strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania celem umożliwienia im zapoznania się z zebranymi materiałami i zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie. W dniu 15.01.2019. Wnioskodawca złożył korektę wniosku, która została uwzględniona w analizie urbanistycznej. Na tej podstawie dokonano zmian w projekcie decyzji. Po zapoznaniu się z projektem decyzji w dniu 12.02.2019. Wnioskodawca złożył kolejne uwagi do projektu decyzji. Organ rozpatrując te uwagi uwzględnił wnioski odnoszące się do możliwości dokonania korekty dachu budynku istniejącego (willi „Arcy” nie wpisanej do rejestru zabytków i nie objętej żadną formą ochrony konserwatorskiej).

Organ rozpatrując wnioski z 12.02.2019. nie uwzględnił tych, które odnoszą się do możliwości zmniejszenia liczby miejsc parkingowych. Zastosowanie wielkości postulowanych przez Wnioskodawcę prowadziłoby do parkowania pojazdów osób przyjeżdżających do obiektu na terenach leśnych, otaczających wnioskowany obiekt. Tereny te są chronione nie tylko ze względu na leśny charakter użytku, ale także ze względu na ich położenie w granicach Mazowieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Jednocześnie należy zauważyć, że teren inwestycji położony jest na obrzeżu miasta, gdzie nie dociera komunikacja publiczna, zatem dojazd samochodami osobowymi będzie najbardziej prawdopodobną formą transportu wybieraną przez pracowników, odwiedzających i zewnętrzną obsługę obiektu. **Z opisanych powyżej względów, dotyczących ochrony terenów leśnych, nie uwzględniono postulatu dotyczącego możliwości nickubaturowego zagospodarowywania użytków leśnych.**

Na wniosek Zainteresowanego, Prezydent Miasta Otwocka Postanowieniem Nr 15/2019 z dnia 17.07.2019r zawiesił postępowanie administracyjne w niniejszej sprawie do czasu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W dniu 6 października 2021r. Prezydent Miasta Otwocka wydał decyzję Nr 140/21 o środowiskowych uwarunkowaniach, w której ustalił warunki realizacji przedsięwzięcia polegającego na „Rozbudowie istniejącego budynku Domu Dziecka poprzez budowę nowych skrzydeł budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele domu seniora oraz placówki opiekuńczo-leczniczej z funkcjami towarzyszącymi, garażem podziemnym i uzbrojeniem terenu”, lokalizacja: ul. Myśliwska 2 w Otwocku, powiat otwocki, woj. Mazowieckie (działki o nr ew. 31/11, 31/12, 31/15 z obr. 165).

Postanowieniem Nr 2/2022 z dnia 05.01.2022r. podjęto postępowanie w sprawie rozpatrzenia wniosku z dnia 22.08.2018r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na rozbudowie istniejącego budynku domu dziecka poprzez budowę nowych skrzydeł budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele domu seniora oraz placówki opiekuńczo-leczniczej z funkcjami towarzyszącymi, garażem podziemnym i uzbrojeniem terenu, na terenie działek nr ew. 31/11; 31/12; 31/15 z obrębem 165, przy ul. Myśliwskiej w Otwocku. Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i określone zostały w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził:

- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji planowanej inwestycji budowlanej. W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Ustalenie warunków zabudowy ma charakter promesy, uprawniającej wnioskodawcę do ubiegania się o pozwolenie na budowę, na określonych w niej warunkach. Szczegółowe dane dotyczące między innymi zasad realizacji przedmiotowej inwestycji, w tym zachowania odległości wymaganych przepisami prawa, ochrony interesów osób trzecich będą przedmiotem rozważań na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego - zgodnie z art.34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane.

Projekt decyzji został przygotowany przez mgr inż. arch. Teresę Wyszyńską.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, za pośrednictwem Prezydenta Otwocka, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127a §1 kpa)

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 (art. 127a § 2 kpa)

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 kpa)

W przypadku zrzeczenia się odwołania nie możliwe jest wniesienie skargi do sądu administracyjnego.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 107,0 zł za pokwitowaniem w dniu 22.08. 2018r. zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U.2018r, poz. 1044 ze zm)

załączniki :

1. mapa terenu z granicami lokalizacji,
2. analiza urbanistyczna z załącznikiem graficznym.

Otrzymują:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. a/a

z up. PRZEDSIEDZĄCY MIASTA OTWOCKA

NACZELNIK WYDZIAŁU
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Elżbieta Salamańczyk

INSPEKTOR

Bożena [REDACTED]