



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

M. C. L. Ch. Pł. i Gr. OTWOCK	
KANCELARIA	
dnia	2015 -12- 17
6054 2-co Dyr.	
W P L Y N E Ł O	
ilość załączników:	do ds. adw.
Nr	Skierow. do

teclm.

WPP.6733.24.2015.BS.

Otwock, dnia.....2015-12-17

DECYZJA Nr 28/2015

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 52 ust.1, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kpa (Dz. U. z 2013 r. poz.267 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Zainteresowanego:

Mazowieckie Centrum

Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy

ul. G. Narutowicza 80, 05-400 Otwock

z dnia 09.09.2015 r. zmienionego dnia 28.09.2015r.

u s t a l a m

warunki dla lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie szpitalnego oddziału chorób płuc i gruźlicy dla dzieci na terenie części działki nr ew. 1/6, z obrębu 73 położonej przy ul. Reymonta w Otwocku. Linie ograniczające teren inwestycji oznaczono literami ABCDEA na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

1. Rodzaj inwestycji

Zabudowa usługowa – publiczny obiekt ochrony zdrowia.

2. Charakterystyka inwestycji – zakres przedsięwzięcia

Budowa wolnostojącego budynku z oddziałem dla dzieci oraz zapleczem.

3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

3.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładru przestrzennego

- wskaźnik powierzchni nowej zabudowy, liczony w stosunku do części działki objętej wnioskiem – nie więcej niż 0,09,
- szerokość elewacji frontowej – do 26 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – nie więcej niż 8,5 m,
- geometria dachu – dach o technologicznych kątach nachylenia połaci 3%, tzw. dach „płaski” o wysokości głównej kalenicy nie więcej niż 8,5 m,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

3.2. Warunki w zakresie ochrony środowiska:

Rodzaj inwestycji nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu 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 (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.), ponieważ nie jest ujęty w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 13 poz. 1397 z późn. zm.);

Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić wymagania:

- wynikające z ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a szczególnie ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, zgodnie z art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (D. U z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.),
- konieczność ograniczenia przy wykonywaniu prac budowlanych, wykorzystywania i przekształcania elementów przyrodniczych wyłącznie do takiego zakresu, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji, zgodnie z art. 75 ust. 2 ustawy jw.

3.3. W zakresie ochrony przyrody

- na terenie zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują pomniki przyrody ani inne elementy środowiska naturalnego podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.) – w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,
- prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom (art.82 ust.1).
- Ewentualne wycięcie drzew należy uzgodnić z Inspektorem ds. ochrony środowiska i uzyskać osobne pozwolenie.

3.4. W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych

w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – na terenie zamierzenia budowlanego nie występują grunty podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.),

3.5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- zamierzenie budowlane znajduje się w granicach otoczenia Zespołu szpitalnego d. Sanatorium Miasta Stołecznego w Otwocku oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa „Brius – Zdrowie”, wzniesionego w latach 1911-29, położonego w Otwocku przy ul. Reymonta 83/91, wpisanego do rejestru zabytków (decyzja nr 1732/2006 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie), na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.),

- na terenie nie występują inne elementy objęte ochroną na podstawie ww. przepisów, w tym zabytki archeologiczne,

- projekt decyzji wymagał uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków

Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień z MWKZ:

- projektując dokładną lokalizację budynku należy minimalizować ingerencję w istniejący drzewostan;
- ewentualna wycinka drzew kolidujących z planowaną inwestycją wymaga odrębnych zezwoleń;
- projektowany budynek poprzez zastosowane rozwiązania architektoniczne i materiałowe winien harmonijnie wpisywać się w leśne otoczenie, tworząc nową wartość przestrzenną malowniczo uzupełniającą założenie.

Planowana inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia MWKZ w oparciu o projekt budowlany, zgodnie z art. 36 ust.1 pkt.11 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (j. Dz. U. z dnia 24 października 2014r., poz. 1446).

3.6. W zakresie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

- na terenie zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani na niebezpieczeństwo osuwania mas ziemnych – w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

3.7. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych

Na terenie zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie ma udokumentowanych złóż kopalin ani udokumentowanych złóż wód podziemnych – w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury i komunikacji.

4.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej.

4.2. Zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej.

4.3. Odprowadzenie ścieków – z istniejącej sieci kanalizacyjnej.

4.4. Dojście i dojazd do planowanej inwestycji – od strony ul. W. Reymonta.

4.5. Wymagana ilość miejsc postojowych dla samochodów – nie mniej niż 30.

5. Inne warunki

5.1. Do działki i budynków oraz urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojście zgodnie z § 14,16 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5.2. Na terenie projektowanej inwestycji wyklucza się lokalizowanie obiektów, których uciążliwość dla środowiska wykraczałaby poza granicę własnej działki oraz podejmowania działalności gospodarczej mogącej powodować zanieczyszczenie lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

6.1. Ustala się ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich obejmującą 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 do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi

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

6.3. 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.

7. Zakres działań i niezbędnych uzgodnień przy wystąpieniu o pozwolenie na budowę:

7.1. Projektowana inwestycja powinna odpowiadać przepisom:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.)

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

- Rozporządzenia MSWiA z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 121, poz. 1137 z późn. zm.).

- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków geotechnicznych posadowiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

7.2. Dokumentacja architektoniczno – budowlana winna być sporządzona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462.), do wniosku o pozwolenie na budowę załączyć warunki techniczne odpowiednich jednostek o możliwości przyłączenia do sieci oraz oświadczenie o posiadanym prawie do terenu.

8. Uzyskane uzgodnienia i opinie

8.1. Postanowienie nr 720/2015 z dnia 13.11.2015r. (WN.5151.56.2015MP) Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

8.2. Postanowienie z dnia 06.11.2015r. Marszałka Województwa Mazowieckiego w Warszawie (sygn. OTS-Z-PP-V.4701.2-20.2015.AO).

8.3. Projekt decyzji został uzgodniony ze Starostą Otwockim (Starosta Otwocki w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska, zatem zgodnie z art.53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane

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

- jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli jest sprzeczna z ustaleniami tego planu.

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

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Integralną częścią decyzji jest załącznik graficzny.

Uzasadnienie

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu mieści się w zamkniętym katalogu celów publicznych, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518). Planowana zmiana zagospodarowania terenu należy więc do inwestycji celu publicznego i stosownie do art. 50 ust.1 wymaga wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Z uwagi na brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu niniejsza decyzja wydana została w oparciu o przepisy odrębne.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust.3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ przeanalizował wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego wnioskiem. Stosownie do w/w przepisów organ ustalił:

1. Spełniony został warunek określony art. 50 ust. 1 w odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (D. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

2 W zakresie ochrony środowiska – planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć dla których jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko – w związku z tym nie występują z tytułu funkcji szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

3 W zakresie ochrony przyrody – na terenie objętym wnioskiem nie występują pomniki przyrody ani inne elementy środowiska naturalnego podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody – w związku z tym nie występują z tytułu funkcji szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu

4. W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – na działce objętej wnioskiem znajduje się użytek *Bi - inne tereny zabudowane*.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –

- zamierzenie budowlane znajduje się w granicach otoczenia Zespołu szpitalnego d. Sanatorium Miasta Stołecznego w Otwocku oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa „Brijus – Zdrowie” , wzniesionego w latach 1911-29, położonego w Otwocku przy ul. Reymonta 83/91, wpisanego do rejestru zabytków (decyzja nr 1732/2006 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie), na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.),

- na terenie nie występują inne elementy objęte ochroną na podstawie ww. przepisów, w tym zabytki archeologiczne,

6. W zakresie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – na terenie zamierzenia budowlanego ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych – w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

7. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych - na terenie zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie ma udokumentowanych złóż kopalin, ani udokumentowanych złóż wód podziemnych - w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

Żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji planowanej inwestycji budowlanej.

Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji: Działka o powierzchni 12,9967 ha (o użytku: *Bi-inne tereny zabudowane*) jest zainwestowana, znajdują się na niej budynki szpitalne. Na części działki objętej wnioskiem znajduje się fragment budynku szpitalnego. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, ul. W. Reymonta, część działki objętej wnioskiem ma dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych. Teren jest uzbrojony w niezbędną infrastrukturę techniczną. Własność - Województwo Mazowieckie; użytkowanie - Mazowieckie Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień, a niniejsza decyzja spełnia wymagania Inwestora zawarte we wniosku. Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) strony postępowania administracyjnego zostały zawiadomione w drodze obwieszczenia na stronie internetowej urzędu i tablicy ogłoszeń w urzędzie o wszczęciu postępowania w sprawie wydania niniejszej decyzji. Inwestora oraz właścicieli nieruchomości, na których będzie realizowana inwestycja powiadomiono na piśmie. Decyzja wymagała uzgodnień ze starostą oraz marszałkiem w zakresie zadań samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1. Starosta Otwocki w terminie 14 dni od daty otrzymania projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie wyraził stanowiska. Niewyrażenie stanowiska w terminie 14 dni uznaje się za uzgodnienie decyzji. Postanowieniem z dnia 06.11.2015r (znak: OTS-Z-PP-V.4701.2-20.2015.AO) Marszałek Województwa Mazowieckiego uzgodnił projekt decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji w zakresie zadań samorządowych. Decyzja wymagała uzgodnień z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który Postanowieniem NR 720/2015 z dnia 13.11.2015r. (znak WN.5151.56.2015.MP)) uzgodnił projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji.. Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) strony postępowania administracyjnego zostały zawiadomione w drodze obwieszczenia na stronie internetowej urzędu i tablicy ogłoszeń w urzędzie o postanowieniach uzyskanych w toku postępowania w sprawie wydania niniejszej decyzji. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla wnioskowanej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Projekt decyzji został przygotowany przez mgr inż. arch. Ewę Kwiatużyńską - Strzelecką uprawnienia urbanistyczne nr 1670.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Pobrano opłatę skarbową w wysokości 107,0zł za pokwitowaniem w dniu 09.09.2015r. zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635) załącznik: mapa terenu z granicami lokalizacji

Otrzymują:

- ① Mazowieckie Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy Otwock, ul. Narutowicza 80
2. Zarząd Województwa Mazowieckiego Warszawa ul. Jagiellońska 26

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego
- 2.a/a

j.w.

**z up. PREZYDENTA
MIASTA OTWOCKA**

WICEPREZYDENT MIASTA
Piotr Stefański

ANALIZA MOŻLIWOŚCI WYDANIA DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

w zakresie warunków, o których mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), nazywanej dalej ustawą.

1. **Wnioskodawca:** Mazowieckie Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy.
2. **Treść wniosku:** Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie szpitalnego oddziału chorób płuc i gruźlicy dla dzieci na terenie części działki nr ew. 1/6, z obrębem 73 położonej przy ul. W. Reymonta w Otwocku.
3. **Rodzaj inwestycji:** Publiczny obiekt ochrony zdrowia. Inwestycja będąca celem publicznym w rozumieniu art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.).
4. **Charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:** planowana inwestycja polega na budowie wolnostojącego budynku z oddziałem dla dzieci oraz zapleczem;
 - 1) planowana liczba kondygnacji nadziemnych – 2, podziemnych – 0;
 - 2) powierzchnia nowej zabudowy – 1500 m²;
 - 3) szerokość elewacji frontowej – 26 m;
 - 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 8,5 m;
 - 5) geometria dachu – dach o technologicznych kątach nachylenia połaci 3%, tzw. dach „płaski” o wysokości głównej kalenicy 8,5 m.
5. **Warunek wynikający z ustawy:** (art. 50 ust. 1 w odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 4): Wydanie decyzji jest możliwe, ponieważ działka nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ani leśnych na cele nieleśne
6. **Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych** (art. 53 ust. 3 pkt. 1 ustawy).
 - 1) W zakresie ochrony środowiska:
 - a) rodzaj inwestycji nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu 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 (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.), ponieważ zgodnie z §3 ust. 1 pkt 55 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) stanowi zabudowę usługową, nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inną niż wymieniona w pkt 54, o powierzchni zabudowy 1,8595 ha, czyli mniejszej niż 2,0 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia.
 - b) należy przy ustalaniu warunków realizacji inwestycji, zobowiązać inwestora realizującego przedsięwzięcie do:
 - oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji, zgodnie z art. 74, ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (D. U z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.),
 - uwzględnienia ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a szczególnie ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, zgodnie z art. 75 ust. 1 ww. ustawy.
 - 2) W zakresie ochrony przyrody:

- a) na terenie objętym wnioskiem nie występują elementy środowiska naturalnego podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.) – w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,
 - b) należy przy ustalaniu warunków realizacji inwestycji, zobowiązać inwestora realizującego przedsięwzięcie, by prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew i krzewów na terenach zieleni lub zadrzewionych powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom.
- 3) W zakresie ochrony wód:
- a) 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 oraz odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie z wyjątkiem sytuacji określonych w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469),
 - b) zagospodarowanie terenu nie może powodować zanieczyszczenia wód gruntowych w obszarze i na terenach przyległych, zgodnie z zasadami określonymi w ww. ustawie.
- 4) W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) zamierzenie budowlane znajduje się w granicach otoczenia Zespołu szpitalnego d. Sanatorium Miasta Stołecznego w Otwocku oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa „Brijus – Zdrowie”, wzniesionego w latach 1911-29, położonego w Otwocku przy ul. Reymonta 83/91, wpisanego do rejestru zabytków (decyzja nr 1732/2006 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie), na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.),
 - b) na terenie nie występują inne elementy objęte ochroną na podstawie ww. przepisów, w tym zabytki archeologiczne,
 - c) w decyzji powinny znaleźć się wymagania określone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków w procedurze uzgadniania projektu decyzji o warunkach zabudowy,
 - d) brak podstaw do zaliczenia obiektów znajdujących się na terenie lub w jego sąsiedztwie do dóbr kultury współczesnej w rozumieniu ustawy.
- 5) W zakresie terenów górniczych – na terenie zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie ma udokumentowanych złóż kopalin – w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.
- 6) W zakresie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – na terenie zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują takie tereny – w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu

7. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy).

- 1) Stan faktyczny terenu: na terenie objętym wnioskiem znajduje fragment budynku Mazowieckiego Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy. Działka jest zainwestowana – znajdują się na niej budynki szpitalne.
- 2) Stan prawny terenu:
 - a) stan własności – właścicielem działki nr ew. 1/6 obr. 73 o łącznej powierzchni 12,9967 ha jest Województwo Mazowieckie, użytkownikiem jest Mazowieckie Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy.
 - b) użytki gruntowe na działce – *Bi – inne tereny zabudowane*,
 - c) działka z dostępem do drogi publicznej ul. W. Reymonta, będącej drogą gminną w rozumieniu ustawy o drogach publicznych. Część działki objęta wnioskiem skomunikowana jest z drogą publiczną przez istniejące drogi wewnętrzne.

8. Wnioski.

Przedmiotowa inwestycja może być realizowana zgodnie z wnioskiem ponieważ spełnia wymagania wynikające z ustawy i przepisów odrębnych.


Pomija się wyznaczenie linii nowej zabudowy, ponieważ część działki objętej wnioskiem położona jest w znacznym oddaleniu od drogi publicznej.

Przyjmuje się parametry i wskaźniki zgodne z wnioskiem:

- 1) wskaźnik powierzchni nowej zabudowy, liczony w stosunku do części działki objętej wnioskiem – 0,09;
- 2) szerokość elewacji frontowej – 26,0 m;
- 3) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 8,5 m;
- 4) geometria dachu – dach o technologicznych kątach nachylenia połaci 3%, tzw. dach „płaski” o wysokości głównej kalenicy 8,5 m.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 80% należy ustalić na podstawie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ewa Kwiatużyńska-Strzelecka


uprawnienia urbanistyczne Nr 1679


**z up. PREZYDENTA
MIASTA OTWOCKA**
WICEPREZYDENT MIASTA
Piotr Stefański