

2. Warunki szczególne wynikające z potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- zamierzenie inwestycyjne nie zalicza się do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie brzozy korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
- Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić, po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez prezydenta miasta na wniosek posiadacza nieruchomości. Jeżeli posiadacz nieruchomości nie jest właścicielem – do wniosku dołącza się zgodę właściciela,
- Wydanie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów, może być uzależnione od przesadzenia drzew lub krzewów w miejsce wskazane przez wydającego zezwolenie albo

II. Warunki i szczególne zasady zagospodarowania terenu.

1. (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dz. U. Nr 164 poz. 1588):

- nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi na działce ew. nr 36/28 wyznacza się w odległości 5m od granicy działki i jest oznaczona linią przerywaną z trójkątem na mapie stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji,
- limitę rozgraniczającą stanowi granica działki z drogą publiczną; jest oznaczona na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
- powierzchnia zagospodarowania terenu:
 - boisko nr 1 o pow. do 200 m²; boisko nr 2 o pow. do 2500 m²
 - budynek sanitarno – szatniowy o pow. zabudowy – do 230 m², nie podpiwniczony, 1 kondygnacja nadziemna; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do gzymsu, atyki lub okapu do 4m;
 - dach wielospadowy (w tym dwuspadowy) o nachyleniu połaci od 5 do 30°, wysokość głównej kalenicy do 6m, nie ustala się kierunku kalenicy głównej;
 - szerokość elewacji frontowej budynku sanitarno - szatniowego – do 15 m,
 - parking o łącznej powierzchni do 1000 m²,

należy zachować 20% powierzchni działki jako powierzchnię biologicznie czynną.

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego
ustalam

Na podstawie art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016r. poz.23 ze zm.) oraz art. 4 ust.2, art. 50; 51 ust.1; art.52 ust.1; art. 53 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U.2016r. poz 778), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21.06.2016 r. złożonego przez **Miasto Otwock** o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

DECYZJA NR **31** /2016

Otwock, dnia...2016-09-06

WPP.6733.26.2016.BS

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. Mondrecka
Blonka Ltd

zastąpienie ich innymi drzewami lub krzewami, w liczbie nie mniejszej niż liczba usuwanych drzew lub krzewów,

- W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

- 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.

- Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomic Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe 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.

Właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu zfindiaci się na tego gruncie wód opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z warunkami określonymi w piśmie PGE z 08.06.2016;
- zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej;
- odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej;
- ogrzewanie-ekologiczne źródło ciepła (gaz, m, oze).

4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji:
Najazd na działkę projektowany od strony ul. Bez Nazwy i ul. Ługi - należy uzyskać zezwolenie zarządcy dróg gminnych.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
Objekt budowlany należy projektować i realizować zapewniając poszanowanie występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich (art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r – Prawo budowlane; tj. Dz. U. z 2006 r. Nr 207 poz. 2016), tj. zapewniając ochronę przed pozabawieniem:
- dostępu do drogi publicznej;
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii oraz środków łączności;
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- uciążliwości powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zalewanie wodami opadowymi z terenów sąsiednich;
- zanieczyszczeniami powietrza, wody lub gleby.

6. Uzyskanie uzgodnienia i opinie
6.1. Pismo zarządcy drogi gminnej (sygn. WGK.6733.15.2016.AW) uzgadniająca projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji w zakresie planowości przyległych do pasa drogowego dróg gminnych.
6.2. Starostwo Powiatowe w Otwocku oraz Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Otwocku, w terminie 14 dni od daty otrzymania projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji nie wyraził stanowiska. Niewyrażenie stanowiska w terminie 14 dni uznaje się za uzgodnienie decyzji.

6. Zakres niezbędnych uzgodnień dodatkowych przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę:
- Projekt budowlany należy uzgodnić z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Otwocku lub rzeczoznawcą ds. sanitarno – higienicznych,
- Projekt budowlany należy uzgodnić z Państwową Strażą Pożarną lub rzeczoznawcą ds. p. poz., BHP,
- Projekt budowlany należy uzgodnić z Państwowym Inspektorem Pracy lub rzeczoznawcą ds. wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.
- przed wystąpieniem o udzielenie pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję zezwalającą na

7. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono literami ABCDEFGA na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

8. Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę;
- dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba, że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Dla tego samego terenu, decyzje o warunkach zabudowy, można wwać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doreczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

UZASADNIENIE

W dniu 21.06.2016 r. został złożony przez Miasto Otwock wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie kompleksu boisk sportowych na działkach ewid. o numerach: 36/30;36/29;36/9;36/10;36/23;36/25 z obr.31 w Otwocku. Obwieszczenie o wszczęciu postępowania zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniu 30.06.2016r. Strony postępowania zawiadomiono pismem z dnia 30.06.2016r. Inwestycja została zakwalifikowana jako inwestycja celu publicznego ze względu na przewidywaną realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i wymaga uzgodnień ze Starostą Powiatu Otwockiego i z zarządcą dróg gminnych w Otwocku.

Niniejsza decyzja spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Strony nie wniosły zastrzeżeń.


W świetle powyższego należało orzec jak wyżej.

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Otwocka
2. Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa
3. a/a

Do wiadomości

1. Wydział Gospodarki Gruntami w/m
2. Wydział Inwestycji w/m
3. Marszałek Województwa Mazowieckiego

**Z up. PREZIDENTA
MIASTA OTWOCKA**

**WICEPREZIDENT MIASTA
Piotr Stefanki**

Załącznik nr 2 - część tekstowa analizy urbanistycznej
 do decyzji Prezydenta Otwoka Nr/2016 z dnia/2016-09-06 w sprawie lokalizacji
 inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie kompleksu boisk sportowych wraz z
 zapleczem sanitarnym - szatniowym na osiedlu Ługi, na działkach ewidencyjnych o numerach:
 36/30;36/29;36/10;36/23;36/25 z obr.31 w Otwoku.

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA POTRZEB OKREŚLENIA MOŻLIWOŚCI WYDANIA DECYZJI LOKALIZACJI CELU PUBLICZNEGO.

Zgodnie z postanowieniami art. 53 ust. 3 i art. 51 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w obszarze przewidzianym na realizację kompleksu boisk sportowych wraz z zapleczem sanitarnym – szatniowym.

I. Opis i funkcja terenu:

Wnioskowane działki znajdują się w sąsiedztwie obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na osiedlu Ługi w Otwoku, na terenach nieużytków, w bliskości kościoła parafialnego.

II. Cechy zabudowy istniejącej na analizowanym terenie:

Na obszarze przewidzianym pod inwestycję znajduje się drobna zabudowa o charakterze gospodarczym, przewidziana do likwidacji.

III. Rodzaj inwestycji:

Kompleks boisk sportowych wraz z zapleczem sanitarnym – szatniowym.

IV. Wymagania konieczne do wydania decyzji:

Zgodnie z treścią art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana lokalizacja spełnia łącznie następujące warunki:

- działki dostępne z tej samej drogi publicznej zagospodarowane i użytkowane są w sposób, dla którego wnioskowana inwestycja celu publicznego stanowić będzie naturalne i pożądane uzupełnienie funkcji podstawowej – mieszkalnej w zabudowie wielorodzinnej.
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Ługi w Otwoku.
- istniejące i projektowane uzbroidzenie terenu jest wystarczające dla realizacji zamierzenia inwestycyjnego.
- teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne -działki, wg. ewidencji gruntów, stanowią grunty rolne klasy VI.

V. Warunki realizacji inwestycji wynikające z przepisów odrębnych:

1. Ochrona środowiska: rodzaj inwestycji nie jest ujęty w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Ochrona przyrody: na terenie objętym wnioskiem ani w jego sąsiedztwie nie ustalono szczególnych form ochrony przyrody przewidzianych w przepisach o ochronie przyrody.
3. Ochrona gruntów rolnych i leśnych: wnioskowane działki nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne -działki, wg. ewidencji gruntów, stanowią grunty rolne klasy VI.
4. Ochrona zabytków i dziedzictwa kulturowego: na terenie objętym wnioskiem nie występują obiekty budowlane ani archeologiczne objęte ochroną konserwatorską.
5. Odnosnie terenów górniczych: na wnioskowanym obszarze ani w jego sąsiedztwie nie zlokalizowano złóż kopalin.
6. Teren nie znajduje się w obszarze zagrożenia powodziowego.

z up. PREZIDENTA
MIASTA OTWOCKA
WIC. PREZIDENT MIASTA
Piotr Stefanski

Zgodnie z treścią art. 60 ust. 4 i art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) analizę sporządziła mgr inż. arch. T. Wyszynska.

Z przeprowadzonej analizy obszaru wynika, że istnieje możliwość wydania decyzji lokalizacji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie kompleksu boisk sportowych wraz z zapleczem sanitarno - szatniowym na osiedlu Ługi, na działkach ewidencyjnych o numerach: 36/30;36/29;36/9;36/10;36/23;36/25 z obr.31.

VII. Wnioski:

VI. Stan prawny wnioskowanych działek ewidencyjnych.
Działki wskazane we wniosku złożonym przez Miasto Otwock, jako przewidziane pod lokalizację inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie kompleksu boisk sportowych wraz z zapleczem sanitarno - szatniowym na osiedlu Ługi w Otwocku, stanowią własność Gminy Otwock, przy czym część z nich została oddana w użytkowanie wieczyste Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

