

**Projekt**

z dnia 28 września 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia ..... 2020 r.

**ustalająca lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na zmianie sposobu użytkowania trzech budynków usługowych oznaczonych jako: budynek przy ul. Poniatowskiego 29E, budynek przy ul. Poniatowskiego 29F, budynek przy ul. Poniatowskiego 29G na budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane na części działki nr ew. 16 z obrębu 142 przy ul. Poniatowskiego w Otwocku.**

Na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) Rada Miasta Otwocka uchwała, co następuje:

§ 1.1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na zmianie sposobu użytkowania trzech budynków usługowych oznaczonych jako: budynek przy ul. Poniatowskiego 29E, budynek przy ul. Poniatowskiego 29F, budynek przy ul. Poniatowskiego 29G na budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane na części działki nr ew. 16 z obrębu 142 przy ul. Poniatowskiego w Otwocku.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

a) minimalna powierzchnia – 62m<sup>2</sup>

b) maksymalna powierzchnia - 123m<sup>2</sup>

4. Minimalna i maksymalna liczba mieszkań: 30 Ponieważ w budynkach objętych wnioskiem o zmianę sposobu użytkowania wykonano 30 lokali użytkowych, docelowo po zmianie sposobu użytkowania powstanie 30 mieszkań.

5. Dla całego zespołu zabudowy określa się jedynie funkcję mieszkaniową. W zespole zabudowy nie będzie funkcji handlowej lub usługowej.

6. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu. Działka nr ew. 16 w obr. 142 przy ul. Poniatowskiego w Otwocku, zabudowana jest trzynastoma budynkami z czego dziesięć budynków są to budynki mieszkalne wielorodzinne oddane do użytkowania. 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 terenu polegać będą na zmianie funkcji trzech budynków usługowych będących przedmiotem wniosku na budynki mieszkalne wielorodzinne. Teren wokół budynków został zagospodarowany w granicach obszaru inwestycji, wykonane zostały utwardzone dojścia do budynków, altany śmietnikowe, parkingi zewnętrzne. Inwestor może dodatkowo wybudować miejsca parkingowe z dojazdem do nich w celu spełnienia wymogu ilości miejsc parkingowych określonych w niniejszej uchwale.

7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu. W zrealizowanych budynkach o funkcji usługowej wykonano pełną infrastrukturę techniczną w zakresie przyłączy wodno-kanalizacyjnych, gazowych, energetycznych teletechnicznych, które zostały odebrane co potwierdzają uzyskane przez inwestora protokoły odbioru.

8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

a) zapotrzebowanie na wodę z sieci miejskiej - 378m<sup>3</sup>/miesiąc, zapotrzebowanie na energię elektryczną – 360000kWh/miesięcznie, zapotrzebowanie na ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej – przyłącze gazu średniego ciśnienia DN 25 do budynków zostało wybudowane odebrane i przekazane do eksploatacji, sposób odprowadzania ścieków – do sieci miejskiej, sposób odprowadzenia wód opadowych, wody opadowe zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji, liczba miejsc postojowych – liczba stanowisk w garażach podziemnych 30, liczba stanowisk parkingowych na poziomie terenu 10, min. 1,3mp/mieszkanie, sposób zagospodarowania odpadów – miejsce do gromadzenia odpadów znajduje się przy wjeździe na osiedle od ul. Poniatowskiego od zachodniej strony. Odpady wywożone i utylizowane są przez koncesjonowane firmy.

b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych przedstawione w formie opisowej i graficznej. Na terenie przedmiotowego obszaru zostały wybudowane trzy budynki o funkcji usługowej, oznaczone jako: budynek przy ul. Poniatowskiego 29E, budynek przy ul. Poniatowskiego 29F, budynek przy ul. Poniatowskiego 29G stanowią one część większego zespołu zabudowy składającego się w sumie z 13 budynków z których 10 jest budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Teren wokół budynków został zagospodarowany, wykonane zostały utwardzone dojścia do budynków, altany śmietnikowe, parkingi zewnętrzne, zmianie ulegnie jedynie funkcja wymienionych wyżej obiektów z usługowej na budynki mieszkalne wielorodzinne. Zagospodarowania terenu obrazuje załącznik nr 2 niniejszej uchwały.

c) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- Teren objęty wnioskiem (części działki nr ew. 16 z obr. 142) - 3664m<sup>2</sup>
- Powierzchnia zabudowy - 1012,26 m<sup>2</sup>
- Liczba kondygnacji nadziemnych - 4
- Liczba kondygnacji podziemnych - 1
- Wysokość budynku - do 10m 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 udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 283 z późn. zm.). 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 zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby ponad dopuszczalne normy, przez co inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko.

9. Nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową. Inwestycja zlokalizowana jest na części działki nr ew. 16 w obr. 142 przy ul. Poniatowskiego w Otwocku, w powiecie otwockim. Numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości WA10/00039040/0.

10. Wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie niniejszej uchwały nie wywołuje skutku, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm.).

11. Realizacja inwestycji nie wymaga przeprowadzenia sieci uzbrojenia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszarów kolejowych. Zatem nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ww. ustawy.

12. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

a) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;

b) teren inwestycji znajduje się w obszarze układu urbanistycznego Otwocka, który został ujęty w wykazie zabytków wyznaczonych do włączenia do wojewódzkiej ewidencji zabytków prowadzonej przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 2. Prezydent Miasta Otwocka zgodnie z art.7 ust. 18 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm.), nie później niż w terminie 3 dni od podjęcia przez Radę Miasta Otwocka uchwały przekaze ją inwestorowi wraz z informacją o nieprzedstawieniu opinii lub stanowiska w wyznaczonym terminie.

§ 3. Uchwała o ustaleniu lokalizacji podlega publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm.) skarga, o której mowa w art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, może być wniesiona w terminie 30 dni od dnia opublikowania uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 4, w wojewódzkim dzienniku urzędowym lub przekazania tej uchwały inwestorowi.

§ 4. Zgodnie z art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm.) uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stanie się ostateczna. Gmina poinformuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Wnioskodawca firma Obergo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, reprezentowana przez prezesa zarządu p. Bartosza Matczaka, pismem z dnia 15.07.2020 r., data wpływu do organu 16.07.2020 r., wystąpiła o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na zmianie sposobu użytkowania trzech budynków usługowych na budynki mieszkalne wielorodzinne położone przy ul. Poniatowskiego 29 w Otwocku. Są to budynki oznaczone jako: budynek przy ul. Poniatowskiego 29E, budynek przy ul. Poniatowskiego 29F, budynek przy ul. Poniatowskiego 29G zlokalizowane są na części działki nr ew. 16 z obrębu 142 przy ul. Poniatowskiego w Otwocku.

Wniosek został opublikowany w formie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Otwocka wraz z informacją Prezydenta Miasta Otwocka o możliwości składania uwag. Następnie na podstawie przepisów art. 7 ust. 12 i art. 7 ust. 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm.) powiadomiono organy uzgadniające i opiniujące wniosek.

Do tutejszego organu wpłynęły pozytywne uzgodnienie w sprawie od Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zarządca drogi – Zarząd Dróg Powiatowych w Otwocku nie przedstawił stanowiska w sprawie, zgodnie z art. 7 ust. 15 nieprzedstawienie stanowiska w obowiązującym terminie uznaje się za uzgodnienie wniosku. Opinię w sprawie nie przedstawił Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Warszawie oraz Starosta Otwocki. Nieprzekazanie opinii uznaje się zgodnie z art. 7 ust. 13 za brak zastrzeżeń. Zarząd Województwa Mazowieckiego w Warszawie stwierdził brak możliwości wyrażenia opinii z uwagi na brak audytu krajobrazowego obszaru Województwa Mazowieckiego. Mazowiecki Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej wniosek zaopiniował negatywnie. Opinia Komendanta Straży Pożarnej, zgodnie art. 7 ust. 13 oraz art. 7 ust. 14 ww. ustawy, zostało przekazane inwestorowi. Inwestor nie skorzystał z możliwości modyfikacji wniosku wynikającej z uzyskanej opinii Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej zgodnie z art. 7 ust. 16 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna m. Otwocka, opiniując przedmiotowy wniosek dnia 18 sierpnia 2020 r., zgodnie z przepisem art. 7 ust. 12 pkt 1 ww. ustawy stwierdziła, co następuje:

**Po przeanalizowaniu dokumentacji złożonej przez Inwestora w ww. sprawie, stwierdzamy, że inwestycja jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (dalej Studium) miasta Otwocka zatwierdzonego uchwałą nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z 10.06.2014r. Studium wyraźnie określa na terenach M/U preferencję zabudowy mieszkaniowej w formie jednorodzinnej, dopuszcza jedynie na niektórych terenach zabudowę mieszkalną w formie zabudowy wielorodzinnej lub w formie zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej. Na przedmiotowym terenie M/U-18 (w granicach wnioskowanej inwestycji) inwestycja może być dopuszczona jedynie w formie zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej, na którą składają się budynki mieszkalne do 6 mieszkań. Nie można stwierdzić, że planowane przez inwestora budynki mieszkalne wielorodzinne z 10 lokalami są tożsame z ograniczeniami wynikającymi ze studium w zakresie zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej tj. budynków z maksymalnie 6 mieszkaniami. Także fakt zmiany funkcji istniejących budynków usługowych na cele mieszkaniowe nie ma w tej sytuacji żadnego znaczenia – każda inwestycja w tym zakresie musi być traktowana w ten sam sposób, niezależnie od tego czy jest to nowo planowana zabudowa czy zmiana sposobu użytkowania budynków istniejących. Fakt legalności realizacji istniejącej zabudowy czy jej zgodności z obowiązującym planem miejscowym nie jest przedmiotem stanowiska Komisji. Komisja nie kwestionuje możliwości funkcjonowania na tym terenie budynków biurowych (zgodnie z obowiązującym planem miejscowym). W związku z tym wyrażamy negatywną opinię dla złożonego wniosku w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania trzech budynków usługowych na budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Poniatowskiego w Otwocku.” Stanowisko KUA, zgodnie art. 7 ust. 13 oraz art. 7 ust. 15 ww. ustawy, zostało przekazane inwestorowi.**

W sprawie została wydana opinia Kancelarii Prawnej Urzędu Miasta Otwocka. Kancelaria w opracowanej opinii prawnej najpierw cytuje treść art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm.) „inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą 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 oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego”. Następnie stwierdza: „Przepis ten faktycznie wymaga więc nie spełnienia wymagań stadium

*czy zgodności ze studium tylko stawia warunek braku sprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Znaczenie ma tu „kierunkowy” charakter ustaleń studium, który podkreśla np.: wyrok WSA w Krakowie z 19 grudnia 2011 r. sygn. IISA/Kr1475/11 z tezą: studium jest aktem kierunkowym wskazującym jedynie na kierunki zagospodarowania przestrzennego o dużym stopniu ogólności i zgodności planu ze studium nie oznacza bezrefleksyjnego powielania studium w projekcie planu. Studium wiąże organ planistyczny co do ogólnych wytycznych, założeń polityki przestrzennej gmin. Mając na uwadze charakter norm studium, należy przyjąć, iż zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka zatwierdzonego uchwałą nr LII/540/14 Rada Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r. umożliwiają podjęcie przez Radę Miasta Otwocka uchwały ustalającej lokalizację przedmiotowej inwestycji, dlatego iż inwestycja ta nie jest sprzeczna z zapisami studium.*

W przedmiotowej sprawie znaczące jest również stanowisko Wspólnoty Mieszkaniowej sąsiadującej z terenem inwestycji. **W wewnętrznej uchwale wspólnota ta pozytywnie ustosunkowała się do przedmiotowej zmiany sposobu użytkowania.**

Biorąc zatem powyższe pod uwagę, należy ustalić lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na zmianie sposobu użytkowania trzech budynków usługowych oznaczonych jako: budynek przy ul. Poniatowskiego 29E, budynek przy ul. Poniatowskiego 29F, budynek przy ul. Poniatowskiego 29G na budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane na części działki nr ew. 16 z obręb 142 przy ul. Poniatowskiego w Otwocku.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm.) Rada Miasta, podejmując uchwałę, bierze 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.

Z up. Prezydenta Miasta Otwocka  
  
Piotr Bartoszewski  
Sekretarz Miasta