

**UCHWAŁA NR XXXV/367/2020
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 14 października 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 obrębem 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 obrębem 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 – 62m²

b) maksymalna powierzchnia - 123m²

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 - 378m³/miesiąc, zapotrzebowanie na energię elektryczną – 360000kWh/miesięcznie, zapotrzebowanie na ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej – przyłączy 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 dojeżdżalnie 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) - 3664m²

- Powierzchnia zabudowy - 1012,26 m²

- 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 WA1O/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. Uchwała nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich

§ 3. 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.

§ 4. 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.

§ 5. 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.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA
Monika Joanna Kwiek
Monika Joanna Kwiek

**INWENTARYZACJA
POWYKONAWCZA BUDYNKU**

m. Otwock 141702_1
ul. Poniatowskiego
obr. 141702_1.0142; dz. 16
GK.III.6640.1.5558.2019

Skala 1:500

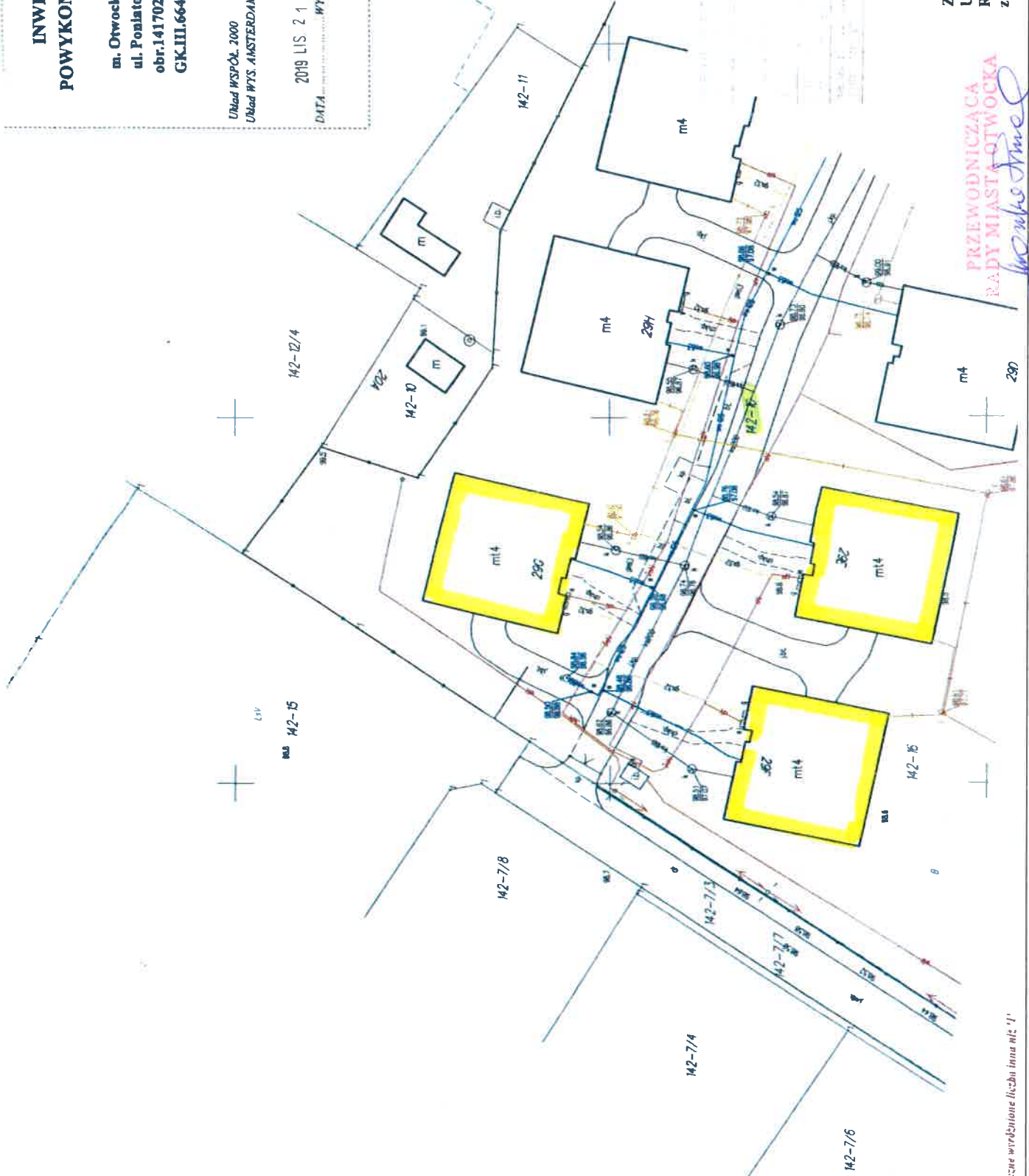
Urząd WSPÓŁ. 2000
Urząd WTS. AMSTERDAM 2007

2019 LIS 2 1

DMTA.....WYKONAWCA.....

USŁUGI GEODEZYJNE

mgr inż. Dawid Łęszmann
Upzr. nr 11563
05-400 Otwock, ul. Matejki 5A/30
REGON 011448775 NIP 532-104-39-55
tel (22) 775 31 25; kom 601 39 14-41



P.14172019... 5558

Załącznik nr 2 do
Uchwały Nr XXXV/367/2020
Rady Miasta Otwocka
z dnia 14 października 2020 r.

**PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA**

Monika Joanna Kutek
Monika Joanna Kutek

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.) zwanej dalej ustawą, powiadomiono organy uzgadniające i opiniujące wniosek.

Przedmiotowa uchwała oparta jest na wyżej wymienionej ustawie, która określa zasady realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących. Na potrzeby ustawy ustawodawca zdefiniował w przepisie art. 2 ustawy między innymi pojęcie „inwestycja mieszkaniowa”. Art. 2 pkt. 2 ustawy pojęciem tym obejmuje przedsięwzięcie polegające na budowie, zmianie sposobu użytkowania lub przebudowie budynków. Mając na uwadze główny cel ustawy tj. przyjęcie rozwiązań upraszczających i usprawniających procedury związane z realizacją inwestycji mieszkaniowych za dopuszczalne prawnie jest dokonywanie zmiany sposobu użytkowania z budynków przeznaczonych na działalność usługową na budynki przeznaczone na funkcję mieszkalną.

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 z 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, w dniu 18 sierpnia 2020r. zaopiniowała przedmiotowy wniosek negatywnie. Stanowisko KUA, zgodnie z art. 7 ust. 13 oraz art. 7 ust. 15 ww. ustawy, zostało przekazane inwestorowi. W opinii swojej komisja uzasadniając negatywne stanowisko wskazała, iż według ustaleń studium inwestycja może być dopuszczona jedynie w formie zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej, na którą składają się budynki mieszkalne do 6-siąci mieszkań. Tymczasem wniosek inwestora dotyczy zmiany sposobu użytkowania budynków usługowych na budynki mieszkalne wielorodzinne z 10-cioma lokalami.

W sprawie została wydana również 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, że przepis ten 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. Nadto należy mieć na uwadze przy interpretacji przepisów art. 5 ust. 3 ustawy cele i spójność całego systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego poprzez rozumienie charakteru dokumentu planistycznego jakim jest studium na potrzeby ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzane jest w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Studium jest aktem polityki wewnętrznej gminy, w której z jednej strony określa się uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy (m. in. geograficzne, demograficzne, przyrodnicze, ekonomiczne), a z drugiej strony określa długofalową politykę przestrzenną gminy, jednakże jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). Studium jest aktem o charakterze ogólnym, gdyż wyznacza podstawowy zarys, czy kierunki zagospodarowania gminy, natomiast uszczegółowienie zasad zagospodarowania terenu następuje w planach zagospodarowania przestrzennego, czy też w uchwałach lokalizacyjnych jaką jest przedmiotowa uchwała. 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. wskazujące na kierunek ustaleń w zakresie funkcji mieszkaniowych, dopuszczających zabudowę wielorodzinną, umożliwiają podjęcie przez Radę Miasta Otwocka uchwały ustalającej lokalizację przedmiotowej inwestycji, dlatego iż inwestycja ta nie jest sprzeczna z zapisami studium, w zakresie ww. kierunkowego charakteru ustaleń studium.

Powyższe stwierdzenia uzasadnienia w zakresie charakteru studium na potrzeby ustawy potwierdzają tezy z aktualnego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia kwietnia 2020r: sygn. akt IV SA/Wa 308/20.

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 obrębem 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.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA

Monika Joanna Kulek