



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

2021 -12- 1 0

WPP. 6733.18.2021.BS

Otwock, dnia.....

DECYZJA Nr 30 /2021

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), oraz art. 4 ust.2, art. 50, 51 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez **Skarb Państwa - Izbę Administracji Skarbowej w Warszawie**

**z siedzibą w Warszawie
ul. Felińskiego 2B , 01-513 Warszawa**

z dnia 28.06.2021r., oraz po podjętym postępowaniu postanowieniem z dnia 26.11.2021r.

u s t a l a m

warunki dla lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku biurowego wraz z zagospodarowaniem terenu i pełną infrastrukturą techniczną na terenie dz. nr ew. 9 w obr. 92 przy ul. Dłuskiego na siedzibę Urzędu Skarbowego w Otwocku. Linie ograniczające teren inwestycji oznaczono literami ABCDA na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji .

1. Ustalenia urbanistyczne

- 1.1. Funkcja obiektu – usługowa (obiekt biurowo-administracyjny).
- 1.2. Linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Dłuskiego - w odległości 15,0m od granicy działki drogowej, zgodnie z załącznikiem graficznym.
- 1.3. Wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej – nie więcej niż 1800m².
- 1.4. Szerokość elewacji frontowej – nie więcej niż 61,0m.
- 1.5. Wysokość górnej elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – nie więcej niż 13,0m.
- 1.6. Wysokość budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu – nie więcej niż 13,0m.
- 1.7. Geometria dachu – dach płaski lub o nachyleniu do 20%
- 1.8. Powierzchnia biologicznie czynna – min 45% powierzchni działki.
- 1.9. Zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej.

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

2.1. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) w zakresie ochrony środowiska Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2020r. poz 1219):

Prezydent Miasta Otwocka decyzją Nr 156/21 z dnia 29.10.2021r. sygn.WOŚ.6220.10.2021.MSz, stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na „Budowie budynku Urzędu Skarbowego przy ul. Kazimierza Dłuskiego 5, działka nr 9 z obrębem 92 w Otwocku” oraz ustalił warunki realizacji przedsięwzięcia, o których mowa w art.82 ust.1 pkt 1 lit. b i c oraz nałożenia obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust.1 pkt 2 lit.b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008r. (Dz. U. z w 2021r. poz. 247).

Inwestor zobowiązany jest do wypełnienia warunków i obowiązku działań wynikających z decyzji Prezydenta Miasta Otwocka Nr 156/21 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 29 października 2021r.

b) w zakresie ochrony przyrody (Dz. U. z 2021. poz.1098.):

- Teren objęty wnioskiem znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. u. Woj. Maz. Z 2007r. Nr 42 poz. 870 ze zm.).

- na terenie objętym wnioskiem nie ustanowiono na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody żadnych innych formy jej ochrony,
- inwestor realizujący przedsięwzięcie, zobowiązany jest, 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 były wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom,
- usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić, w trybie określonym przez przepisy ustawowe obowiązujące w terminie realizacji inwestycji.

d) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić 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;

2.2. Warunki 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 (t.j. Dz. U. 2017. 1161),

2.3. Warunki w zakresie terenów górniczych

- na terenie zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie ma udokumentowanych złóż kopalin.

2.4. Warunki 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 .

2.5. Warunki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021r. poz. 624 ze zm.)

- Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

a) zmienić 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.

b) odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

- na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

- jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, prezydent miasta może, w drodze decyzji nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury i komunikacji.

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

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

3.3. Odprowadzenie ścieków – do kanalizacji miejskiej na warunkach przez OPWiK, Otwock, ul. Karczevska 48.

3.4. Zaopatrzenie w ciepło – z własnej kotłowni zasilanej (gaz, energia elektr, oze)

3.5. 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.

3.6. Dojście i dojazd do planowanej inwestycji – od strony drogi gminnej ul. Dłuskiego. Budowa lub przebudowa zjazdu z drogi wymaga zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację tego zjazdu, w drodze decyzji administracyjnej.

3.7. Parkowanie w granicach własnej działki; miejsca postojowe wg. wskaźnika – min. 25 miejsc postojowych / 1000m² powierzchni użytkowej obiektu.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich.

4.1 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 do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

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

4.3. 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.

5. Uzyskane uzgodnienia i warunki wynikające z uzgodnień.

5.1. Zarządca drogi gminnej ulicy Dłuskiego, pismem z dnia 29.11.2021r. sygn. WGK.6730.17.2021.SS uzgodnił projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji w zakresie prawidłowości przyjętych rozwiązań w obszarze pasa drogowego oraz terenów przyległych do ulicy Dłuskiego w Otwocku.

Zgodnie z art. 39 ust.3 ustawy o drogach publicznych lokalizowanie w pasie drogowym ulicy Dłuskiego obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi wydanym w drodze decyzji administracyjnej. Zarządca drogi określi w szczególności: rodzaj inwestycji, sposób, miejsce i warunki umieszczenia urządzenia w pasie drogowym, natomiast zgodnie z decyzją Nr 394/21 sygn. WGK.7230.80.2021.SS z dnia 11.08.2021r. inwestor zobowiązany jest do wykonania odcinka ciągu pieszego i utwardzenia pobocza z płyt EKO na długości nieruchomości, na której będzie realizowana przedmiotowa inwestycja .

5.2. Starosta Otwocki, pismem z dnia 06.12.2021r. sygn. GN.7224.38.1991.PB. poinformował, że nie zgłasza uwag w niniejszej sprawie.

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.

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).

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 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Istnieje możliwość realizacji projektowanej inwestycji zgodnie z wnioskiem Inwestora i warunkami ustalonymi w decyzji.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2021 r. poz 741 ze 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.

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.

Nie można odmówić ustalenia warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Stosownie do art.10§1 k.p.a. organ administracji obowiązany jest przed rozpatrzeniem wniosku i wydaniem decyzji umożliwić wypowiedzenie się stronom co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszenia żądań. Przed wydaniem decyzji, strony postępowania administracyjnego zostały zawiadomione w drodze obwieszczenia na stronie internetowej urzędu i tablicy ogłoszeń w urzędzie o zebranych dowodach w sprawie i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów. Inwestora oraz właściciela nieruchomości, na której planowana jest wnioskowana inwestycja powiadomiono na piśmie.

Ustalenie warunków lokalizacji celu publicznego ma charakter promesy, uprawniającej wnioskodawcę do ubiegania się o pozwolenie na budowę, na określonych w niej warunkach. Szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu realizacji przedmiotowej inwestycji, będą przedmiotem rozważań na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego

Projekt decyzji przygotowała zgodnie z ustaleniami art. 5 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym mgr inż. arch. Teresa Wyszynska.

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

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

Przedmiotowa inwestycja nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi określonymi w niniejszej decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę ustalono jak na wstępie .

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.

załącznik: mapa terenu z granicami lokalizacji

Otrzymują:

1. Monika Jasińska działająca w imieniu Izby Administracji Skarbowej w Warszawie
2. Starosta Powiatu Otwockiego
3. a/a

Do wiadomości

Marszałek Województwa Mazowieckiego

z up. PREZYDENTA MIASTA OTWOCKA

NACZELNIK WYDZIAŁU
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Elżbieta Salamofczyk



Niniejsza mapa stanowi integralną część decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego Nr. 30 / 2021 z dnia znak WPP. 6733.18.2021..BS dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku biurowego wraz z zagospodarowaniem terenu i pełną infrastrukturą techniczną na terenie dz. nr ew. 9 w obr 92 przy ul. Dłuskiego na siedzibę Urzędu Skarbowego w Otwocku. Linie ograniczające teren planowanej inwestycji oznaczono literami ABCDA na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji

Wnioskodawca: Skarb Państwa – Izba Administracji Skarbowej w Warszawie z siedzibą w Warszawie.

up. PREZYDENTA MIASTA OTWOCKA
NACZELNIK ZASTĘPCY
PLANOWANIA PRZESTRZELNEGO
Elżbieta Salupańczyk
 jmb