



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

WPP.6733.13.2022.BS.


Otwock, dnia.....2022 -11- 09.....

OGŁOSZENIE

Działając z upoważnienia Prezydenta Miasta Otwocka na podstawie Pełnomocnictwa BKS.077.193.2018 z dnia 20.11.2018r, zgodnie z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.) w związku z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r.poz. 1029) informuję, że po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny im. prof. Adam Grucy CMKP w Otwocku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, w dniu 2022 -11- 04 została wydana decyzja Prezydenta Miasta Otwocka Nr. 12/2022 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie nowego budynku szpitalnego z odrębnym układem komunikacyjnym, własną kotłownią olejowo-gazową i niezbędną infrastrukturą w ramach realizacji zadania p.n. „Rozbudowa i doposażenie Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego im. prof. Adam Grucy CMKP w Otwocku poprzez budowę nowego budynku szpitalnego” na nieruchomości oznaczonej jako dz. nr ew. 33/12 obr. 56 w Otwocku, która to decyzja poprzedzona była decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

Z treścią decyzji oraz aktami sprawy można zapoznać się w Urzędzie Miasta Otwocka, ul. Armii Krajowej 5 – w godzinach pracy urzędu, po wcześniejszym telefonicznym (Tel. 022 779 20 01 wew. 108) uzgodnieniu terminu.

Treść decyzji została upubliczniona w dniu 2022 -11- 09 w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Urzędu Miasta Otwocka, na okres 14 dni.

z up. PREZYDENTA MIASTA OTWOCKA

NACZELNIK WYDZIAŁU
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Elżbieta Salamończyk



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

WPP.6733.13.2022.BS.

Otwock, dnia.....2022 -11- 04.....

DECYZJA Nr 47 /2022

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 (Dz. U z 2022r. poz. 503 ze zm.), art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2021 poz.1899 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2021r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku

Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego im. prof. Adam Grucy CMKP w Otwocku

złożonego w dniu 23.09.2022r.

u s t a l a m

warunki dla lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na **budowie nowego budynku szpitalnego z odrębnym układem komunikacyjnym, własną kotłownią olejowo-gazową i niezbędną infrastrukturą w ramach realizacji zadania p.n. „Rozbudowa i doposażenie Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego im. prof. Adam Grucy CMKP w Otwocku poprzez budowę nowego budynku szpitalnego” na nieruchomości oznaczonej jako dz. nr ew. 33/12 obr. 56 w Otwocku.** Linie ograniczające teren inwestycji oznaczono literami ABCDEFGHIA na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

1. Rodzaj inwestycji:

Obiekt infrastruktury społecznej – usługi zdrowia.

2. Charakterystyka inwestycji:

Planowana inwestycja ma na celu poprawę dostępności i podniesienie jakości usług medycznych w Otwocku. Teren, na którym planowana jest wnioskowana inwestycja jest aktualnie wykorzystywany na funkcje usług zdrowia i opieki społecznej. Uzbrojenie terenu – istniejące i projektowane: sieci energetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i gazowa są wystarczające dla projektowanego celu. Teren posiada bezpośredni dostęp z drogi publicznej i wystarczający obszar dla urządzenia niezbędnych terenów zielonych dla użytkowników, a także dla przygotowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych. Wnioskowana inwestycja będzie zatem stanowiła dobre sąsiedztwo dla funkcji już istniejących.

3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 3.1. Linia zabudowy – nie ustala się ze względu na położenie terenu inwestycji w oddaleniu od pasa drogowego drogi publicznej.
- 3.2. Wskaźnik wielkości zabudowy kubaturowej – do 20% terenu inwestycji.
- 3.3. Szerokość elewacji frontowej – 120m +/- 20%.
- 3.4. Geometria dachów – dachy płaskie.
- 3.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, atyki – do 16m.
- 3.6. Wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu nad kondygnacją użytkową - do 16m; wysokość w części z nadbudówką techniczną – do 20m.
- 3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40% powierzchni nieruchomości zajętej pod inwestycję.
- 3.8. Zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej.

4. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

4.1. Warunki w zakresie ochrony środowiska:

Dla wnioskowanej inwestycji, zgodnie z zapisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na

środowisko z dnia 3.10.2008r. (Dz. U. 2022 poz.1029), Prezydenta Otwocka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach opatrzoną nr 145/22 w dniu 05.09.2022.

Przy realizacji inwestycji **należy uwzględnić wymagania określone w pkt. II ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.**

4.2. W zakresie ochrony przyrody:

- nieruchomości, na której planowana jest inwestycja znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka (Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 3 z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. U. Woj. Maz. z 2007r. Nr 42 poz. 870). Obowiązują zakazy wynikające z w/w rozporządzenia.

- 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.87a ust.1).

- ewentualne wycięcie drzew należy uzgodnić z Inspektorem ds. ochrony środowiska w trybie przepisów obowiązujących w tym zakresie w czasie realizacji inwestycji.

4.3. 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 2021 r. poz. 1326 ze zm.) – teren planowanej inwestycji znajduje się na terenie działki nr ew. 33/12 w obr. 56 o użytku gruntowym Bi – inne tereny zabudowane.

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

- na terenie zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, w tym zabytki archeologiczne w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003t. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 840), ani dobra kultury współczesnej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 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.

4.5. 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.

4.6. 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.

5. Warunki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. 2021, poz. 2233 ze zm.).

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

- 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.

- odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

5.2. 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.

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

6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury i komunikacji.

6.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach określonych przez gestora sieci energetycznej z możliwością korzystania ze źródeł odnawialnych.

Baluk

- 6.2. Zaopatrzenie w wodę – z sieci miejskiej na warunkach określonych przez gestora sieci.
- 6.3. Odprowadzenie ścieków – do sieci miejskiej na warunkach określonych przez gestora sieci .
- 6.4. 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.
- 6.5. Odpady medyczne – odbiór przez wyspecjalizowaną jednostkę zewnętrzną.
- 6.6. Dojście i dojazd do planowanej inwestycji – od strony ulicy Ks. Stanisława Konarskiego w Otwocku.
- 6.7. Wymagana ilość miejsc postojowych dla samochodów – według wskaźnika: min. 1,5 miejsca postojowego / 1 łóżko szpitalne, na terenie własnym inwestycji.

7. Inne warunki.

- 7.1. 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.
- 7.2. Na terenie projektowanej inwestycji wyklucza się lokalizowanie obiektów, których uciążliwość dla środowiska wykroczyłaby poza granice własnej działki oraz podejmowania działalności gospodarczej mogącej powodować zanieczyszczenie lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

8.1. 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.

8.2. Uciążliwość inwestycji nie może wykroczać poza teren własnej działki, pogarszać użytkowania lub ograniczać zainwestowania na działkach sąsiednich.

8.3. 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.

9. Projektowana inwestycja powinna odpowiadać m.in. przepisom:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

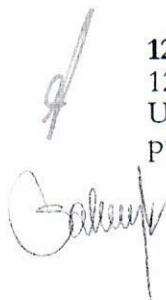
10. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa:

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

11. 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).

12. Uzyskane uzgodnienia i opinie

12.1. Marszałek Województwa Mazowieckiego postanowieniem z dnia 19.10.2022r. (sygn. OTS-UO-4501.2.12.2022.PZ) uzgodnił projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji postanowieniem w zakresie zadań samorządowych.



12.2. Starosta Otwocki w terminie 14 dni od daty otrzymania projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji nie wyraził stanowiska w zakresie zadań samorządowych. Niewyrażenie stanowiska w terminie 14 dni uznaje się za uzgodnienie decyzji.

12.3. Zarządca drogi gminnej ul. Ks. Stanisława Konarskiego, pismem z dnia 10.10.2022r. (sygn. WGK.6733.5.2022.AR) uzgodnił projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji w zakresie prawidłowości przyjętych rozwiązań w obszarze pasa drogowego oraz terenach przyległych do pasa drogowego ul. Ks. Stanisława Konarskiego.

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 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Planowana zmiana zagospodarowania terenu należy 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.

2. W zakresie ochrony środowiska – dla wnioskowanej inwestycji, zgodnie z zapisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3.10.2008r. (Dz. U. 2022 poz.1029), Prezydenta Otwocka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach opatrzoną nr 145/22 w dniu 05.09.2022.

Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić wymagania określone w pkt. II ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

3. W zakresie ochrony przyrody - nieruchomość, na której planowana jest inwestycja znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka (Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 3 z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. U. Woj. Maz. z 2007r. Nr 42 poz. 870). Obowiązują zakazy wynikające z w/w rozporządzenia.

4. W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – na działce, na której ma być lokalizowana planowana inwestycja znajduje się użytek Bi, zatem teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- na terenie inwestycji nie występują zabytki archeologiczne – obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

- na terenie zamierzenia budowlanego ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują inne obiekty objęte ochroną na podstawie ww. ustawy,

- brak podstaw do zaliczenia obiektów znajdujących się na terenie lub w jego sąsiedztwie do dóbr kultury współczesnej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 nr ew. 33/12 w obr. 56 o użytku: *Bi-inne tereny zabudowane* jest zainwestowana, znajdują się na niej budynki szpitalne. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Ks. Stanisława Konarskiego, część działki objętej wnioskiem ma dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych. Teren jest uzbrojony w niezbędną infrastrukturę techniczną.

Własność – Skarb Państwa; użytkowanie – Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny im. prof. Adama Grucy.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, 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 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 właściciela nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja powiadomiono na piśmie.

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. Teresę Wyszyńską

załącznik: mapa terenu z granicami lokalizacji, analiza

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, za moim pośrednictwem, 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)

Otrzymują:


1. Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny im. prof. Adama Grucy CMKP działający przez pełnomocnika [REDAKTOWANE]
2. Starostwo Powiatowe w Otwocku (własność dz. 33/12 obr. 56)
3. a/a

Do wiadomości:

Marszałek Województwa Mazowieckiego

WYDZIAŁU

LANDOWANIA PRZY STEFANENEGO


Marcin Salamonczyk

PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA

Jarosław T. [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE]

q/a

załącznik do decyzji Nr...1712022.....

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

Wnioskodawca: Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny im. prof. Adam Grucy CMKP.

Treść wniosku: Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na **budowie nowego budynku szpitalnego z odrębnym układem komunikacyjnym, własną kotłownią olejowo-gazową i niezbędną infrastrukturą w ramach realizacji zadania p.n. „Rozbudowa i doposażenie Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego im. prof. Adam Grucy CMKP w Otwocku poprzez budowę nowego budynku szpitalnego” na nieruchomości oznaczonej jako dz. nr ew. 33/12 obr. 56 w Otwocku.**

Rodzaj inwestycji: Obiekt infrastruktury społecznej – usługi zdrowia. Inwestycja jest celem publicznym, w rozumieniu przepisów art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2021 poz.1899 z późn. zm.)

Charakterystyka planowanej inwestycji i zagospodarowania terenu:

Planowana inwestycja ma na celu poprawę dostępności i podniesienie jakości usług medycznych w Otwocku. Teren, na którym planowana jest wnioskowana inwestycja jest aktualnie wykorzystywany na tę funkcję. Uzbrojenie terenu – istniejące i projektowane: sieci energetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i gazowa są wystarczające dla projektowanego celu. Teren posiada bezpośredni dostęp z drogi publicznej i wystarczający obszar dla urządzenia niezbędnych terenów zielonych dla użytkowników, a także dla przygotowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych. Wnioskowana inwestycja będzie zatem stanowiła dobre sąsiedztwo dla funkcji już istniejących.

Warunek wynikający z ustawy: (art. 50 ust. 1 w odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 4).

Wydanie decyzji jest możliwe, ponieważ teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ani leśnych na cele nieleśne. Działki stanowią tereny o użytku – Bi- inne tereny zabudowane.

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:

- inwestycja nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z sentencją decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną pod nr 145/22 w dniu 05.09.2022 przez Prezydenta Miasta Otwocka.

Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić wymagania określone w pkt. II ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

2. W zakresie ochrony przyrody

- nieruchomość, na której planowana jest inwestycja znajduje się w granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Cz. Łaszka (Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 3 z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. U. Woj. Maz. z 2007r. Nr 42 poz. 870). Obowiązują zakazy wynikające z w/w rozporządzenia.

- 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 gruntów rolnych i leśnych

działka objęta wnioskiem to działka o użytku „Bi” – inne tereny zabudowane, w rozumieniu ewidencji gruntów w związku z tym nie podlegają ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.).

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

- na terenie zamierzenia budowlanego ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym zabytki archeologiczne,

- brak podstaw do zaliczenia obiektów znajdujących się na terenie lub w jego sąsiedztwie do dóbr kultury współczesnej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
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 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.

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

Stan faktyczny: teren objęty wnioskiem jest w użytkowaniu Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego im. prof. Adama Grucy. Działka nr ew. 33/12 obr. 56 jest zainwestowana – znajdują się na niej budynki szpitalne i inne budynki opieki zdrowotnej. Teren posiada dostęp do drogi publicznej i jest uzbrojony w niezbędną infrastrukturę techniczną. Teren przewidziany dla potrzeb realizacji nowego budynku szpitala wraz z niezbędną infrastrukturą aktualnie jest niezabudowany.

Stan prawny terenu: Właścicielem działki nr ew. 33/12 z obr. 56 jest Skarb Państwa, użytkownikiem jest Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny im. prof. Adam Grucy w Otwocku. Użytki gruntowe na działce nr ew. 33/12 obr. 56 – *Bi – inne tereny zabudowane*, o powierzchni 10 4772m²

Teren objęty wnioskiem ma dostęp do drogi publicznej ul. Ks. Stanisława Konarskiego, będącej drogą gminną w rozumieniu ustawy o drogach publicznych.

Wnioski z analizy:

Przedmiotowa inwestycja może być zrealizowana zgodnie z wnioskiem zainteresowanego ponieważ spełnia wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych.

PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA

Jarosław Tomasz Margielski