



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 22 lutego 2023 r.

Poz. 2256

UCHWAŁA NR LXXIX/849/23 RADY MIASTA OTWOCKA

z dnia 20 lutego 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, wewnętrzną instalacją gazową i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Willowej w Otwocku na dz. nr ew. 39/6, 39/7, 39/9 obręb 98.

Zamierzenie składa się z trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garażu podziemnego wielostanowiskowego na samochody osobowe, stanowisk postojowych zewnętrznych zlokalizowanych na terenie inwestycji, altany śmietnikowej, stacji transformatorowej, dojść, dróg dojazdowych, placu zabaw, zieleni istniejącej i projektowanej oraz przyłączy technicznych.

Na podstawie art. 7 ust. 4 oraz art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r., poz. 1538), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, wewnętrzną instalacją gazową i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Willowej w Otwocku na dz. nr ew. 39/6, 39/7, 39/9 obręb 98. Zamierzenie składa się z trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garażu podziemnego wielostanowiskowego na samochody osobowe, stanowisk postojowych zewnętrznych zlokalizowanych na terenie inwestycji, altany śmietnikowej, stacji transformatorowej, dojść, dróg dojazdowych, placu zabaw, zieleni istniejącej i projektowanej oraz przyłączy technicznych.

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

3. Minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 4700m²,
- 2) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 5100m².

4. Minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

- 1) minimalna liczba mieszkań - 82,
- 2) maksymalna liczba mieszkań - 90.

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. Teren inwestycji składa się z działek nr ew. 39/6, 39/7, 39/9 obręb 98 zlokalizowanych pomiędzy ulicami Willową i Żeromskiego w Otwocku. Obszar ten jest niezabudowany i nieogrodzony. Na ww. terenie znajdują się drzewa sosnowe i krzewy. Wnioskodawca zamierza zrealizować zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej składającej się z trzech budynków z garażem podziemnym. W ramach projektowanego zespołu ma powstać wewnętrzny dziedziniec. Na terenie dokonane zostaną nasadzenia zieleni niskiej całość zostanie uzupełniona altaną śmietnikową, stacją transformatorową, parkingiem zewnętrznym oraz utwardzonymi dojazdami i dojazdami co zapewni wewnętrzną komunikację.

7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu. Teren planowanej inwestycji jest częściowo uzbrojony. Doprowadzone są przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne i telefoniczne. W przylegających do terenu ulicach znajduje się sieć uzbrojenia technicznego. W ul. Willowej i ul. Żeromskiego jest: sieć kanalizacyjna, sieć wodociągowa, sieć gazowa, sieć elektroenergetyczna, sieć telefoniczna. Wykonanie przyłączy kanalizacyjnych, wodociągowych, gazowych, elektroenergetycznych, teletechnicznych możliwe jest zarówno od strony ulicy Willowej jak i ulicy Żeromskiego. Zasilenie w energię elektryczną wymagać będzie, po uzgodnieniu jej lokalizacji z gestorem sieci, budowy stacji transformatorowej na terenie osiedla.

8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

1) przewidywane średnie zaopatrzenie oraz pozostałe dane charakteryzujące inwestycję:

- a) zapotrzebowanie na wodę z sieci miejskiej - 1000m³/miesiąc,
- b) zapotrzebowanie na energię elektryczną – 60000kWh/miesięcznie,
- c) zapotrzebowanie na gaz do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej – 4000m³/miesiąc,
- d) sposób odprowadzania ścieków – do sieci miejskiej,
- e) sposób odprowadzenia wód opadowych, wody opadowe zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji,
- f) liczba miejsc postojowych – liczba stanowisk w garażu podziemnym 109, liczba stanowisk parkingowych na poziomie terenu 20, minimum 1,5mp/mieszkanie, przy zastosowaniu platform samochodowych umożliwiających zaparkowanie dwóch samochodów jeden nad drugim możliwe jest uzyskanie dodatkowych 6 miejsc postojowy do 135 łącznie,
- g) sposób zagospodarowania odpadów – miejsce do gromadzenia odpadów znajduje się przy wjeździe na osiedle od ul. Willowej. Odpady wywożone i utylizowane będą przez koncesjonowaną firmę;

2) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych przedstawione w formie opisowej i graficznej. Zabudowa będzie pełnić funkcję mieszkaniową. Nie projektuje się funkcji usługowej. Układ trzech budynków mieszkalnych ustawionych w kształcie litery "U" tworzy pierścień zabudowy zlokalizowany po obwodzie nieruchomości od strony północnej, wschodniej i południowej. Ideą takiego założenia jest pozostawienie niezabudowanego wewnętrznego dziedzińca przeznaczonego do wypoczynku i zabawy dla mieszkańców osiedla. Takie rozplanowanie zabudowy z jednej strony zamyka wnętrze osiedla i daje możliwości zachowania prywatności mieszkańców z drugiej zaś strony, buduje zewnętrzne ramy dla miejskich ulic i zamyka przestrzeń publiczną. Powstać ma osiedle z zielonym dziedzińcem w jego centralnej części, który od strony zachodniej ograniczony będzie przez istniejący na sąsiedniej działce drewniany dwukondygnacyjny budynek w stylu "świdermajer". W ten sposób projektowane budynki dopełniają kwartał i wpisują się w istniejącą zabudowę. Projektowane budynki mają harmonizować z estetyką istniejącej zabudowy poprzez zapożyczone detale i materiały. Zagospodarowanie terenu obrazuje załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- a) teren objęty wnioskiem (działki nr ew. 39/6, 39/7, 39/9 obr. 98) - 7075m²,
- b) powierzchnia zabudowy budynków - 1737 m²,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych - 4,
- d) liczba kondygnacji podziemnych - 1,

e) wysokość budynków - do 14m,

f) dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko. Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, wewnętrzną instalacją gazową i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Willowej w Otwocku na dz. nr ew. 39/6, 39/7, 39/9 obręb 98 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.). Planowana inwestycja 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 działkach nr ew. 39/6, 39/7, 39/9 w obr. 98 przy ul. Willowej i ul. Żeromskiego w Otwocku, w powiecie otwockim. Numery ksiąg wieczystych KWO1/00064760/7, KWO1/00062182/7, KWO1/00052771/0.

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538).

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:

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

§ 2. Wymogi do spełnienia wynikające z uzyskanych uzgodnień:

- 1) z uwagi na wybudowaną infrastrukturę drogową związaną z modernizacją linii kolejowej nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa - Dorohusk (tunel pod torami PKP), w celu zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego, obsługa komunikacyjna działek 39/7 i 39/6 z obr. 98 od strony ul. Żeromskiego może odbywać się wyłącznie:
 - a) wjazd - tylko od strony trasy S17,
 - b) wyjazd - tylko w kierunku linii kolejowej/centrum miasta;
- 2) inwestor opracuje, uzgodni, uzyska zatwierdzenie i wprowadzi w terenie projekt zmiany stałej organizacji ruchu drogi powiatowej Nr 2764W - ul. Żeromskiego w Otwocku w zakresie obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji;
- 3) inwestor wykona nawierzchnię jezdni utwardzonej w ul. Willowej;
- 4) miejsca parkingowe dla obsługi przedmiotowej inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym ul. Willowej;
- 5) budowa lub przebudowa zjazdu z drogi gminnej, wymaga zezwolenia zarządcy drogi (Prezydenta Miasta Otwocka) na lokalizację zjazdu w drodze decyzji administracyjnej;
- 6) Zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych zabrania się dokonywania w pasie drogowym czynności, które mogłyby powodować niszczenie lub uszkodzenie drogi i jej urządzeń albo zmniejszenie jej trwałości oraz zagrażać bezpieczeństwu ruchu drogowego. W szczególności zabrania się odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich

lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię drogi, w związku z powyższym ewentualne podwyższenie lub utwardzenie terenu działki objętej inwestycją nie może powodować spływu wód opadowych, roztopowych i ścieków w pas drogi gminnej.

§ 3. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 4. 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 1538), nie później niż w terminie 3 dni od podjęcia przez Radę Miasta Otwocka uchwały przekaże ją inwestorowi wraz z informacją o nieprzedstawieniu opinii lub stanowiska w wyznaczonym terminie.

§ 5. 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 1538) 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.

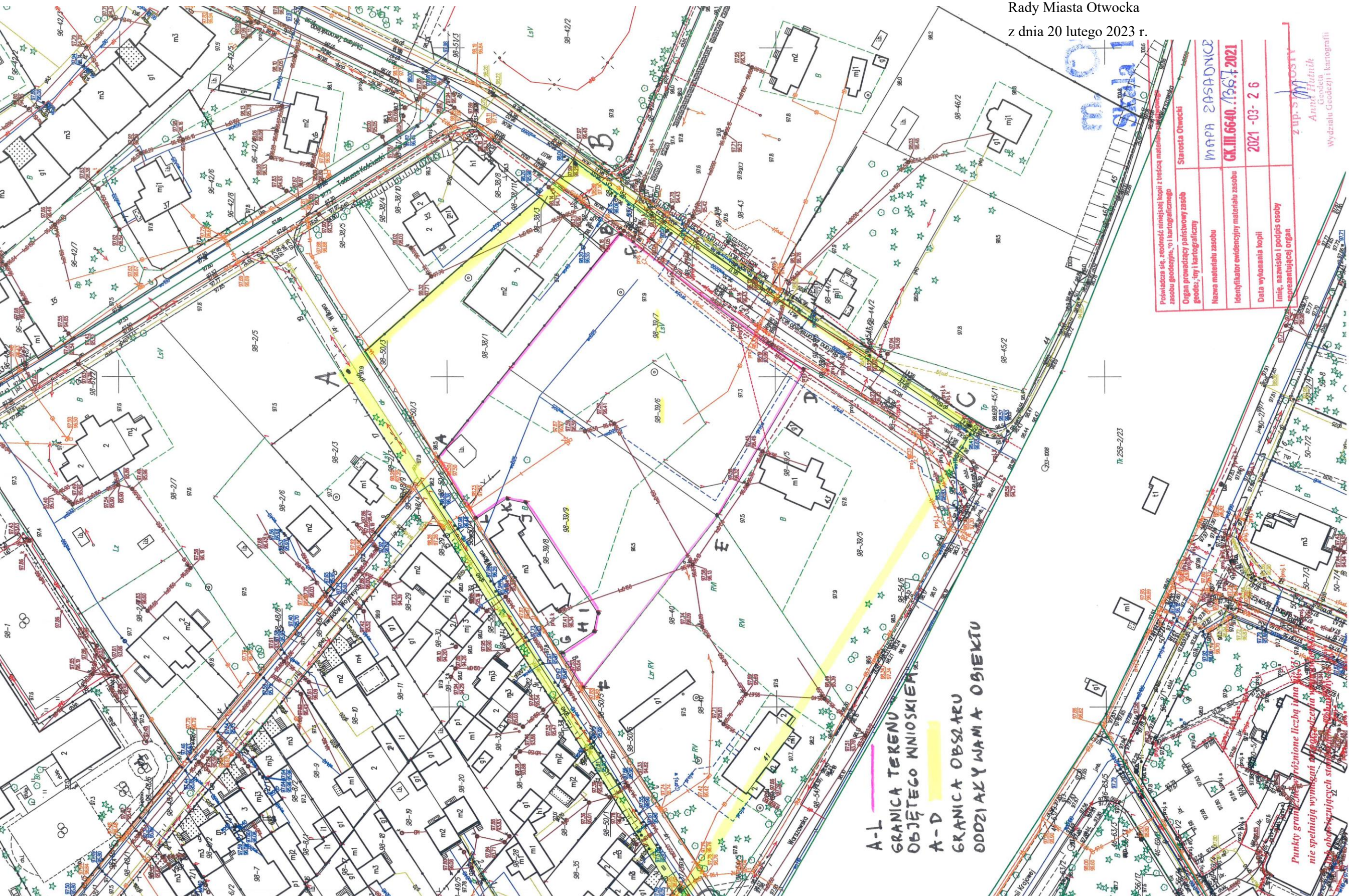
§ 6. Zgodnie z art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r., poz. 1538) uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stanie się ostateczna. Gmina poinformuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem publikacji w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym.

Przewodnicząca Rady Miasta Otwocka

Monika Joanna Kwiek

z dnia 20 lutego 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIX/849/23

Rady Miasta Ostrocy

z dnia 20 lutego 2023 r.

