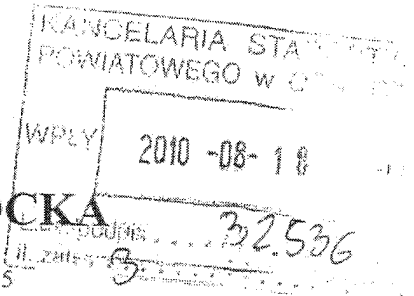


SAB ~~755~~
0714/146/2010



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.ES. 7331- 137/10

Otwock, dnia 2010-08-18

DECYZJA NR 15 /2010

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz. 1071, z późn. zm.), oraz art.4 ust.2, art. 50 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez: Zarząd Powiatu Otwockiego z dnia 01.07.2010r., na podstawie przepisów odrębnych

ustalam

lokalizację inwestycji celu publicznego polegającą na budowie budynku siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Inwestycja realizowana będzie na terenie dz. nr ew. 74/8 w obr. 8 przy ul. Komunardów w Otwocku. Linie ograniczające teren inwestycji oznaczono literami ABCDEFA na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

1. Ustalenia urbanistyczne:

- 1.1. Funkcja obiektu – administracyjna wraz z towarzyszącą infrastrukturą.
- 1.2. Linia zabudowy: linia podstawowa w odległości 32,0m od granicy działki w sytuacji gdy budynek będzie bryłą prostą. Linia dodatkowa w odległości 11,0m od granicy działki, wzdłuż której można zlokalizować części szczytowe budynku gdy budynek będzie miał bryłę o formie łamanej.
- 1.2. Współczynnik zabudowy liczony jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki – maks. 0,29.
- 1.3. Szerokość elewacji frontowej – do 40,0m
- 1.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 9,0m.
- 1.5. Wysokość budynku do głównej kalenicy dachu – do 15,0m
- 1.6. Dach – kąt nachylenia połaci dachowych w granicach 40 stopni.

2. Warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2000r. Nr 106, poz.1126 z późn zm) :

- 2.1. Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy (art. 4)
- 2.2. Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących; bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami (art. 5 ust.1 pkt.1)

3. Warunki wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004r. Nr 92 poz. 880)

- 3.1. 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.82ust.1).
- 3.2. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić, po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez prezydenta miasta na wniosek posiadacza nieruchomości. Jeżeli posiadacz nieruchomości nie jest właścicielem – do wniosku dołącza się zgodę właściciela (art. 83 ust 1).
- 3.3. Wydanie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów, może być uzależnione od przesadzenia drzew lub krzewów w miejsce wskazane przez wydającego zezwolenie albo zastąpienie ich innymi drzewami lub krzewami, w liczbie nie mniejszej niż liczba usuwanych drzew lub krzewów (art. 83 ust.3) .

4. Warunki wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001r Nr 62, poz. 627 z późn. zm)

- 4.1. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ust.1)

4.2. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcania elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji (art.75 ust. 1,2,3,)

5. Warunki wynikające z ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j.Dz. U. z 2002r. Nr 147 poz. 1229 z późn. zm.)

Właściwe urzędy, instytucje, organizacje, przedsiębiorcy lub osoby fizyczne są obowiązane uwzględnić wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej przy zagospodarowaniu i uzbrajaniu terenu (art. 6).

6. Warunki wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U z 2003r. Nr 162 poz. 1568).

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.

7. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

7.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny Warszawa Teren w Otwocku, ul. Warszawska 27.

7.2. Zaopatrzenie w wodę – z wodociągu miejskiego na warunkach określonych przez OPWiK, Otwock, ul. Karczewska 48.

7.3. Odprowadzenie ścieków – do kanalizacji miejskiej na warunkach określonych przez OPWiK, Otwock, ul. Karczewska 48

7.4. Odprowadzenie wód deszczowych – działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych – zgodnie z zapisem § 28 i 29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

7.5. Ogrzewania projektować jako ekologiczne -/ np. olejowe, elektryczne, gazowe /

7.6. Odpady komunalne – na działce należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji; muszą być regularnie wywożone przez zakład usług porządkowych, posiadający zezwolenia Gminy Otwock na prowadzenie tych usług, na podstawie stałej umowy. Urządzenia służące do zbierania odpadów komunalnych należy utrzymać w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym (art. 5 ust.1 pkt1. Ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach).

7.7. Dojście i dojazd do planowanej inwestycji - z ulicy Komunardów.

7.8. Należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych wg wskaźnika: biura i urzędy- 35-45 m. p. / 1000m2 pow. użytkowej.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:

Zakres ochrony interesów osób trzecich zgodnie z art.5 Ustawy z dnia 7.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 1994r. Nr 89 poz.414 z późn. zm.) w związku z § 12 i 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W ramach planowanej inwestycji należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed:
a/ pozbawieniem: 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,

b/ uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie

c/ zanieczyszczenia powietrza i gleby.

9. Projekt budowlany winien spełniać ponadto warunki określone w:

9.1. Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U z dnia 11 lipca 2003r, Nr 120, poz. 1133)

9.2. Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998r w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U.Nr 126, poz. 839)

9.3. Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75. poz 690)

9.4. Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej z dnia 21 lutego 1995r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. Nr25 poz 133)

9.5. Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U z dnia 11. 07. 2003r.Nr 121, poz 1139)

9.6. Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U.z 11.07.2003r. Nr 121, poz 1137)

10. Inne warunki

10.1. 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 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

10.2. Sytuowanie na elewacjach budynku, na elementach ogrodzenia lub wolnostojących nośnikach, reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5m kw, musi być zgodne z zasadami ustalonymi w Uchwale Rady Miasta Otwocka w sprawie sytuowania i formy reklam i znaków informacyjno-plastycznych.

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

11. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

11.1. Miejsca parkingowe dla obsługi przedmiotowej inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym ulicy Komunardów.

11.2. Ewentualna budowa zjazdu z w/w drogi na przedmiotową nieruchomość, wymaga zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację tego zjazdu, w drodze decyzji administracyjnej.

12. Uzyskane uzgodnienia i opinie

Postanowienie Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 04.08.2010r. sygn. W GK. 5544-2-7/10 uzgadniające projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji w zakresie możliwości włączenia do drogi gminnej ruchu drogowego spowodowanego zmianą zagospodarowania przedmiotowego terenu.

13. 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.

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

15. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Uzasadnienie

Dnia 01.07.2010r. z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji wystąpił Zarząd Powiatu Otwockiego. 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. Planowana zmiana zagospodarowania terenu należy więc 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.

Ustalono, że do dnia 31.12.2002r. na przedmiotowym terenie obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z w/w planem, przedmiotowa działka położona była na terenie oznaczonym w planie symbolem E43 UZU – *teren i budynek Domu Profilaktycznego Ministerstwa Zdrowia – adaptacja*. 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.

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.

I. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji:

Teren objęty wnioskiem – działka ewidencyjna nr 74/8 w obr. 8

Własność- Powiat Otwocki, ul. Górna 13, 05-400 Otwock.

Użytki gruntowe na działce- Bp- zurbanizowane tereny niezabudowane o powierzchni 8440m².

Działka ewidencyjna nr 74/8 jest na fragmencie zabudowana. znajduje się na niej budynek usługowy.

2. W zakresie ochrony środowiska – planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć dla których jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko - w związku z tym nie występują z tytułu funkcji szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

3. W zakresie ochrony przyrody- na terenie objętym wnioskiem nie ustanowiono na podstawie przepisów o ochronie przyrody, szczególnej formy jej ochrony – nie występują pomniki przyrody ani inne elementy środowiska naturalnego podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

4. W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – na terenie objętym wnioskiem nie występują użytki rolne i leśne. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ew 74/8 w obr.8 stanowi użytek Bp.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie wnioskowanego zamierzenia budowlanego, nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską 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 się mas ziemnych- w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – istniejący wjazd od strony ul. Komunardów, istnieje możliwość uzbrojenia w niezbędną infrastrukturę techniczną dla planowanego przedsięwzięcia budowlanego. Żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji planowanej inwestycji budowlanej.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Decyzja została przygotowana przez mgr inż.arch. Dorotę Bujnowską-Cechniak wpisaną na listę samorządu zawodowego – MOIA pod numerem MA-1607

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.


załącznik: mapa terenu z granicami lokalizacji, analiza terenu z załącznikiem graficznym

Otrzymują:

1. Zarząd Powiatu Otwockiego Otwock, ul. Górna 13
2. Starosta Powiatu Otwockiego Otwock, ul. Górna 13

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego


Dorota Bujnowska-Cechniak
mgr inż. arch.
MOIA
ul. Górna 13
05-400 Otwock

**ANALIZA
MOŻLIWOŚCI WYDANIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
ORAZ FUNKCJI, CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm. (nazywanej dalej ustawą) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 (nazywanego dalej rozporządzeniem)

TREŚĆ WNIOSKU

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynku siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 74/8 w obrębie 8, położonej przy ul. Komunardów w Otwocku.**

STAN FAKTYCZNY I PRAWNY TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI (art. 53 ust. 3, pkt. 2 ustawy).

1. Teren objęty wnioskiem – działka ewidencyjna nr 74/8, obr. 8.
2. Właściciel działki: Powiat Otwocki, ul. Górna 13, 05-400 Otwock.
3. Użytki gruntowe na działce – Bi – inne tereny zabudowane.
4. Działka ewidencyjna nr 74/8 jest na fragmencie zabudowana, znajduje się na niej budynek usługowy.

WYZNACZENIE GRANIC OBSZARU ANALIZOWANEGO (§ 3 rozporządzenia)

1. Pod pojęciem działki budowlanej, której dotyczy wniosek rozumie się działkę nr ew. 74/8, obr. 8.
2. Frontem działki jest jej część przylegająca do ul. Komunardów szerokości 64,0 m.
3. Trzykrotna szerokość frontu działki wynosi 192,0 m i w tej odległości od granic działki objętej wnioskiem wyznacza się obszar analizowany.

ANALIZA MOŻLIWOŚCI WYDANIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY (art. 61 ust. 1 ustawy)

1. Działki sąsiednie:

- 1) położony w obszarze analizowanym zespół złożony z działek nr ew. 73/4, 73/5, 73/6, 73/7, 73/8, 74/2, 74/3, 74/4 obr. 8, dostępny z tej samej drogi publicznej (ul. Komunardów) oraz z innych dróg publicznych (ul. Wojska Polskiego i Wąskiej) jest zabudowany, znajdują się na nich budynki administracyjne i pomocnicze Starostwa powiatowego w Otwocku oraz budynek mieszkalny wielorodzinny, co **umożliwia** określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie objętym wnioskiem,
- 2) położona w obszarze analizowanym nr ew. 65, 83, 90, 91, 97, 103, 106, 108/1, 108/2 144 obr. 8, dostępne z tej samej drogi publicznej (ul. Komunardów, działki nr ew. 97 i 103 dostępne również z ul. Poselskiej, nr ew. 65 i 90 z ul. Wojska Polskiego, a działka nr ew. 114 z ul. Brzozowej) są zabudowane, znajdują się na nich budynki mieszkalne jednorodzinne i gospodarcze, co **nie umożliwia** określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy,
- 3) położona w obszarze analizowanym nr ew. 84 obr. 8, dostępna z tej samej drogi publicznej (z ul. Komunardów oraz z innej drogi publicznej ul. Brzozowej) jest zabudowana, znajduje się na niej budynek gospodarczy, co **nie umożliwia** określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy,
- 4) położone w obszarze analizowanym, dostępne z innych dróg publicznych nr ew. 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 66, 67, 68/1, 68/2, 92, 93, 94, 95 obr. 8 (z ul. Wojska Polskiego), nr ew. 49 również z ul. Wąskiej, nr ew. 95 z ul. Zielnej), nr ew. 98, 99, 100, 101, 104 obr. 8 (z ul. Poselskiej, działka nr ew. 101 również z ul. Zielnej, a nr ew. 104 z ul. Wyzwolenia), nr ew. 22, 23 obr. 7, nr ew. 75, 76 obr. 8 (z ul. Wąskiej), nr

- ew. 81, 82, 115 obr. 8, (z ul. Brzozowej), nr ew. 30, 39 i 40 obr. 7 (z ul. Pięknej), nr ew. 96, 119 obr. 8, nr ew. 26/1, 26/2, 33, 50/1, 50/2, 64/7, 64/8 obr. 9, nr ew. 4 obr. 14 (z ul. Zielnej działka nr ew. 50/1 obr. 9 dostępna również z ul. Paderewskiego, a nr ew. 119 obr. 8 i nr ew. 4 obr. 14 z ul. Brzozowej), nr ew. 34/1, 34/2 obr. 9 (z ul. Paderewskiego oraz nr ew. 107 obr. 8 z ul. Wyzwolenia) są zabudowane, znajdują się na nich budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki gospodarcze, co **nie umożliwia** określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy,
- 5) położone w obszarze analizowanym, dostępne z innych dróg publicznych nr ew. 125, obr. 8, nr ew. 42 obr. 9 (z ul. Poselskiej, działka nr ew. 125 również z ul. Zielnej i Wyzwolenia, a nr ew. 42 z ul. Zielnej i Paderewskiego), nr ew. 28/2, 33/2 obr. 7 (z ul. Wąskiej, działka nr ew. 33/2 również z ul. Pięknej), nr ew. 122 obr. 8, (z ul. Brzozowej), nr ew. 32 obr. 7 (z ul. Pięknej), nr ew. 96, 119 obr. 8, nr ew. 112, 113/1, 123 obr. 8 (z ul. Zielnej, działki nr ew. 112 i 113/1 również z ul. Wyzwolenia), nr ew. 27/3 obr. 7 (z ul. Dębowej) są zabudowane, znajdują się na nich budynki mieszkalne wielorodzinne i budynki gospodarcze, co **nie umożliwia** określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy,
 - 6) położone w obszarze analizowanym, dostępne z innych dróg publicznych nr ew. 111/1 obr. 8, (z ul. Zielnej) i 65/1 obr. 9 (z ul. Zielnej i Brzozowej) są zabudowane, znajdują się na nich budynki usługowe, co **umożliwia** określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy,
 - 7) położona w obszarze analizowanym, dostępna z innych dróg publicznych nr ew. 117 obr. 8, (z ul. Brzozowej jest zabudowana, znajdują się na niej budynki gospodarcze, co **nie umożliwia** określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy,
 - 8) pozostałe działki w obszarze analizowanym są nie zabudowane.
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej - ul. Komunardów, będącej ulicą gminną w rozumieniu ustawy o drogach publicznych.
 3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem art. 61 ust. 5 ustawy, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
 4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ani leśnych na cele nieleśne, ponieważ działka nr ew. 74/8 to inne tereny zabudowane w rozumieniu ewidencji gruntów.
 5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku **łąnego** spełnienia określonych w ustawie warunków.

Obowiązujące przepisy prawa nie definiują terminu „działka sąsiednia”. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 18 kwietnia 2007 r. (sygn. akt II OSK 657/06) stwierdził, że przy ustalaniu warunków zabudowy jako działka sąsiednia uwzględniona może być działka, położona na obszarze analizowanym, która spełnia warunek dostępności z tej samej drogi publicznej. Stosując wykładnię Naczelnego Sądu Administracyjnego wydanie decyzji o warunkach zabudowy **jest możliwe** ponieważ spełnione są wszystkie wymagania ustawy.

ANALIZA CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU (§ 4-8 rozporządzenia)

1. Ogólna ocena sposobu zagospodarowania obszaru analizowanego.
Obszar analizowany znajduje się w centralnej części miasta Otwocka na terenach zainwestowanych. Obejmuje zabudowę przy ulicach Komunardów, Wojska Polskiego, Brzozowej, Wąskiej, Zielnej, Poselskiej, Paderewskiego, Wyzwolenia i Dębowej (niewielki fragment). W centralnej, stosunkowo dużej, części obszaru analizowanego znajduje się zespół budynków Starostwa Powiatowego, wnioskowany do rozbudowy. Na pozostałej części obszaru analizowanego dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz (w mniejszym stopniu) stara zabudowa wielorodzinna drewniana i murowana. Poza zespołem budynków Starostwa Powiatowego zabudowa usługowa występuje na obszarze analizowanym w nieznacznym stopniu. Obszar ma wyraźnie leśny i zadrzewiony charakter a działki są przeważnie duże.

2. Obowiązująca linia nowej zabudowy. Wyznacza się dwie linie nowej zabudowy. Linie podstawową, wzdłuż której można zlokalizować front budynku, w sytuacji gdy budynek będzie bryłą prostą wyznacza się w odległości 32,0 m od granicy działki na przedłużeniu linii głównej elewacji budynku istniejącego na działce nr ew. 73/8 obr. 8. Linie dodatkową, wzdłuż której można zlokalizować części szczytowe budynku wyznacza się w odległości 11,0 m od granicy działki, jako przedłużenie linii szczytowej elewacji budynku na działce jw. Budynek na działce sąsiedniej na elewację w trzech odległościach od granicy działki. Nie jest zasadne odniesienie do najbardziej oddalonej linii, ze względu na to że jest to stosunkowo krótki fragment elewacji. Bardziej uzasadnione jest odniesienie nowej inwestycji do dominującego fragmentu istniejącego budynku. Ewentualne zastosowanie bryły o formie łamanej jest uzasadnione przestrzennie istniejącym budynkiem na działce sąsiedniej, stąd wyznaczenie drugiej linii zabudowy dla przypadku jeśli takie rozwiązanie będzie zastosowane. Rozwiązanie to umożliwi zarówno wizualne powiązanie nowej inwestycji z budynkiem istniejącym, jak i ekonomiczne wykorzystanie działki objętej wnioskiem oraz jest zgodne z §4.3 rozporządzenia.
3. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy. Wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy kształtuje się w granicach od 0,02 (działka nr ew. 84 obr. 8), przez 0,5 – 0,6 (działki nr ew. 117, 74/2 i 74/3 obr. 8, nr ew. 40 obr. 7, nr ew. 26/2 obr. 9), 0,09 – 0,10 (działki nr ew. 65, 101 obr. 8, nr ew. 4 obr. 14), 0,12 – 0,13 (działki nr ew. 76, 52, 94, 97, 101, obr. 8, nr ew. 25/2, 28/2 obr. 7), 0,14 – 0,16 (działki nr ew. 56, 81, 82, 92, 115 obr. 8, nr ew. 27/3 obr. 7, nr ew. 33, 64/8 obr. 9), 0,17 – 0,19 (działki nr ew. 49, 50, 95, 106, 107, 108/2, 112, 114, 119, 122, 123, 125 obr. 8, nr ew. 39 obr. 7, nr ew. 50/2, 52, 64/7 obr. 9), 0,20 – 0,22 (działki nr ew. 51, 55, 68, 73/8, 75, 90, 96, 103, 104 obr. 8, nr ew. 32 obr. 7, nr ew. 41, 53 obr. 9), 0,23 – 0,25 (działki nr ew. 83, 108/1 obr. 8, nr ew. 23, 33/2 obr. 7), 0,26 – 0,28 (działki nr ew. 53, 54, 66, 67, 98, obr. 8, nr ew. 34/1, 41, 51 obr. 9), 0,32 – 0,35 (działki nr ew. 91, 99, 100 obr. 8) do 0,40 (działka nr ew. 111/1 obr. 8). Średni wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi ok. 0,19. Na działce objętej wnioskiem wskaźnik ten obecnie wynosi ok. 0,05, a zatem jest znacznie mniejszy od średniego. Po realizacji inwestycji wzrośnie do ok. 0,29, czyli będzie większy od średniego, ale poniżej wskaźników maksymalnych. Nowa inwestycja będzie funkcjonowała w zespole z innymi działkami, będącymi własnością lub we władaniu tego samego podmiotu. Wskaźnik zabudowy w całym zespole, po uwzględnieniu nowej inwestycji będzie wynosił ok. 0,18, a zatem będzie niższy od średniego w obszarze analizowanym. Formalny podział na działki w ramach własności jednego podmiotu nie stanowi w praktyce o intensywności zagospodarowania terenu – stanowi o tym stan faktyczny w obrębie jednego założenia urbanistycznego. Uzasadnia to przyjęcie wnioskowanego wskaźnika 0,29. Takie rozwiązanie umożliwi § 5.2 rozporządzenia.
4. Szerokość elewacji frontowej. Szerokość elewacji frontowych budynków w zabudowie mieszkaniowej kształtuje się od ok. 7,0 m (działki nr ew. 65, 84 obr. 8, nr ew. 52, 53 obr. 9), przez ok. 8,0 – 9,0 m (działki nr ew. 52, 67, 68, 94, 97, 98, 99, 104, 108/2, obr. 8, nr ew. 50/1, 52 obr. 9), ok. 10,0 – 12 m (działki nr ew. 49, 50, 53, 56, 81, 92, 93, 96, 101, 107, 108/1, 115 obr. 8, nr ew. 39, 40 obr. 7, nr ew. 50/2, 64/8 obr. 9), ok. 13,0 – 14,0 m (działki nr ew. 54, 66, 82, 90, 95, 100, 103, 106, 112, 117 obr. 8, nr ew. 33, 34/1, 64/7 obr. 9), ok. 15,0 – 18,0 m (działki nr ew. 55, 75, 122, 123 obr. 8, nr ew. 23, 28/2, 33/2 obr. 7), 20,0 – 22,0 m (działki nr ew. 91, 114, 119 obr. 8, nr ew. 25/2, 27/3 obr. 7) do ok. 25,0 – 27,0 m (działki nr ew. 83, 125 obr. 8, nr ew. 32 obr. 7, nr ew. 41 obr. 9). W zabudowie usługowej szerokości elewacji frontowych kształtują się od ok. 27,0 m (działki nr ew. 74/2 i 74/3 obr. 8), przez ok. 33,0 m (działka nr ew. 73/8 obr. 8) do ok. 69,0 m (działka nr ew. 73/8 obr. 8). Średnia szerokość elewacji frontowych w zabudowie mieszkaniowej wynosi ok. 13,3 m. Średnia szerokość elewacji frontowych w zabudowie usługowej wynosi ok. 43,0 m. W sytuacji, gdy zespół usługowy będzie tworzył zwarty kompleks, parametry nowej zabudowy powinny współgrać z parametrami istniejących budynków na działce sąsiedniej, a nie z parametrami otaczającej zabudowy mieszkaniowej. Takie założenie umożliwia §6.2 rozporządzenia. Przy tym założeniu wnioskowana szerokość elewacji

frontowej ok. 40,0 m mieści się tolerancji określonej w §6.1 rozporządzenia (34,4 m – 51,6 m).

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzyms lub attyka).
Budynek usługowy, znajdujący się na działce sąsiedniej i stanowiący podstawę do ustalenia parametrów nowej zabudowy ma wysokość elewacji frontowej ok. 9,0 m i taka wysokość powinna być zastosowana w nowej inwestycji. Wnioskowana wysokość elewacji frontowej 15,0 m jest zdecydowanie zbyt duża dla zachowania warunków określonych rozporządzeniem. Zresztą wydaje się, że została określona pomyłkowo, gdyż przy założeniu planowanych trzech kondygnacji nadziemnych musiałyby to być kondygnacje pięciometrowe. Przepuszczalnie wnioskowane 15,0 m dotyczy wysokości całkowitej budynku, uwzględniającej dach o dużym kącie nachylenia połaci dachowych. Taka wysokość całkowita byłaby zgodna z wysokością całkowitą istniejącego budynku i może być zastosowana bez naruszania ładu przestrzennego. Zabudowa mieszkaniowa na obszarze analizowanym występuje w formie półtora, dwu i dwu i pół kondygnacyjowej, z wyjątkiem dwóch budynków wielorodzinnych trzykondygnacyjnych, położonych w pobliżu skrzyżowania ulic Wąskiej i Pięknej. Wysokości elewacji frontowych zabudowy mieszkaniowej są dość zróżnicowane i mieszczą się w wartościach ok. 3,0 – 9,0 m. Ww. dwa budynki wielorodzinne mają nieco większe wysokości elewacji frontowych (ok. 10,0 m). Proponowana dla nowej inwestycji wysokość elewacji frontowej ok. 9,0 m jest zgodna zarówno z wysokością elewacji sąsiedniego budynku usługowego jak również nie przekracza wysokości elewacji frontowych otaczającej zabudowy mieszkaniowej, dlatego może być zastosowana zgodnie z § 7.4 rozporządzenia.
6. Geometria dachu (kąć nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki).
Dachy w zabudowie usługowej są mało zróżnicowane. Są to dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych ok. 40° i kalenicach równoległych do dłuższych wymiarów budynków – są również przeważnie równoległe do frontów działek. W zabudowie mieszkaniowej oprócz dachów wielospadowych występują dachy dwuspadowe. Formy dachów wielospadowych w zabudowie mieszkaniowej są znacznie bardziej zróżnicowane niż w zabudowie usługowej (większa ilość połaci, większe zróżnicowanie kątów w obrębie jednego dachu). Również kąty nachylenia połaci dachowych są bardziej zróżnicowane (od ok. 3° do ok. 40°, z przewagą dachów ok. 20° – 40°). Dachy na budynkach usługowych mają formy prostsze, co w połączeniu z prostymi formami brył budynków wprowadza porządek na różnorodnie zabudowanym terenie. Wnioskowana charakterystyka dachu (kąć nachylenia połaci 40°) nawiązuje do istniejącego budynku o tej samej funkcji na działce sąsiedniej i może być zastosowana, najlepiej w połączeniu z kalenicą równoległą do frontu działki. W przypadku, jeśli planowany budynek miałby formę łamaną – kalenica powinna zmieniać kierunek zgodnie z budynkiem.
7. Tym samym należy stwierdzić, iż proponowana inwestycja, w aspekcie wymagań dla nowej zabudowy określonych rozporządzeniem **będzie mogła być realizowana** pod warunkiem obniżenia wysokości elewacji frontowej do ok. 9,0 m oraz z zachowaniem pozostałych parametrów i wskaźników określonych w niniejszej analizie.

Ewa Kwiatużyńska-Strzelecka
ul. Koszykowa 14 m. 7
40-504 Warszawa
ustawa z dnia 14 czerwca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. nr 50, poz. 626)

