



Niniejsza decyzja w trakcie
postępowania administracyjnego
stała się ostateczna
w dniu 09.04.2024 r.
INSPEKTOR
podpis Beata Wierciewicz
Otwock, dnia 09.04.2024 r.

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. 6733.11.2024.BS

Otwock, dn. 2024-04-05

DECYZJA Nr 15/2024

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. 2023r. poz. 977 ze zm.), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2023 r. poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01.03.2024r. złożonego przez

Otwocki Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.

ustalam

warunki dla lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie i przebudowie sieci gazowej, budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenie dz. nr ew. 46/1; 45/2; cz. 45/1; cz. 143/1 w obr. 28 i cz. dz. nr 3/2 w obr. 31 przy ul. Generała Józefa Hallera w Otwocku. Linie ograniczające teren inwestycji oznaczono literami ABCDEFGHIA na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

1. Rodzaj inwestycji

Obiekt infrastruktury technicznej.

2. Charakterystyka inwestycji

Planowana inwestycja składa się z odcinka sieci wodociągowej DN125 o długości do 93,0 m; odcinka sieci kanalizacyjnej DN200 o długości do 135m; odcinka sieci gazowej DN125 o długości do 102m oraz sieci gazowej DN63 o długości do 37m.

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

1/ Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego – nie określa się.

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

2.1. W zakresie ochrony środowiska:

- rodzaj inwestycji nie jest ujęty w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 ze zm.),
- przy realizacji inwestycji należy uwzględnić wymagania: wynikające z ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a szczególnie ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, wynikających z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2022r. poz. 2556 ze zm.),

2.2. W zakresie ochrony przyrody:

- 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 usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić, w trybie określonym przez przepisy ustawowe obowiązujące w terminie realizacji inwestycji.

2.3. 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. 2024r. poz. 82),

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

- na terenie planowanego zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, w tym zabytki archeologiczne w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2022r. poz. 840 ze zm.),
- 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.

2.5. **Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach 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,

- 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. Warunki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz.U.2023r.poz.1478 ze zm.).

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

1) 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.

2) odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

4.2. 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.

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

5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury i komunikacji.

a/ obsługa w zakresie infrastruktury technicznej w odniesieniu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz gazowej – zgodnie z warunkami ustalonymi przez operatorów sieci,

b/ obsługa w zakresie infrastruktury technicznej w odniesieniu do pozostałych sieci – nie dotyczy,

c/ obsługa w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – ul. Generała Józefa Hallera.

Planowaną inwestycję należy uzgodnić w Zespole Uzgadniania Dokumentacji Projektowej. Wymagane jest również uzyskanie pozwolenia zarządcy drogi na umieszczenie urządzenia w pasie drogowym oraz zezwolenie na zajęcie pasa drogowego.

6. Uzyskane uzgodnienia oraz warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień

6.1. Zarządca drogi gminnej ul. Generała Józefa Hallera, pismem z dnia 19.03.2024r. sygn. WGK.6733.9.2024.AW uzgodnił projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie i przebudowie sieci gazowej, budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenie dz. nr ew. 46/1; 45/2; cz. 45/1; cz. 143/1 w obr. 28 i cz. dz. nr 3/2 w obr. 31 w zakresie prawidłowości przyjętych rozwiązań w obszarze pasa drogowego oraz terenach przyległych do pasa drogowego ul. Generała Józefa Hallera.

Zgodnie z art. 39 ust.3 ustawy o drogach publicznych lokalizowanie w pasie drogowym ul. Generała Józefa Hallera w Otwocku 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 określi w szczególności: rodzaj inwestycji, sposób, miejsce i warunki umieszczenia urządzenia w pasie drogowym.

6.2. Starosta Powiatu Otwockiego, w terminie 14 dni od daty otrzymania projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji nie wyraził stanowiska. Niewyrażenie stanowiska w terminie 14 dni uznaje się za uzgodnienie decyzji.

6.3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie postanowieniem z dnia 03.04.2024r. sygn. WW.ZUW.521.784.2024 umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji jako bezprzedmiotowe, nie wnosząc innych uwag do projektu.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Ustala się ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich obejmującą w szczególności:

a) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,

- spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:

- bezpieczeństwa konstrukcji,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- bezpieczeństwa użytkowania,
- odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych,
- ochrony przed hałasem i drganiami

b) Budowa sieci bądź prowadzenie wszelkich robót związanych z budową sieci poza terenem własnej działki wymaga uzyskania pisemnej zgody od właściciela tego terenu.

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

d) 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.

8. Zakres działań i niezbędnych uzgodnień przy wystąpieniu o pozwolenie na budowę:

1) Sposób usunięcia ewentualnych kolizji z istniejącymi urządzeniami podziemnymi należy uzgodnić z zawiadującymi tymi urządzeniami.

- 2) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać zgodę zarządcy drogi na ulokowanie zamierzenia w pasie drogowym.
- 3) Ewentualne wycięcie drzew należy uzgodnić z Inspektorem ds. ochrony środowiska i uzyskać osobne pozwolenie.

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

9. 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.

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

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 właścicieli nieruchomości, na których będzie realizowana inwestycja powiadomiono na piśmie.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Przedmiotowa inwestycja nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi określonymi w niniejszej decyzji.

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

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)

W przypadku zrzeczenia się odwołania nie możliwe jest wniesienie skargi do sądu administracyjnego.

Otrzymują

1. Otwocki Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. działająca przez pełnomocnika
Magdalenę Tuchowską
2. Miasto Otwock
3. a/a

Do wiadomości

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego
2. Wydział Gospodarki Komunalnej w/m
3. Wydział Nieruchomości w/m

z up. PREZYDENTA MIASTA OTWOCKA

NACZELNIK WYDZIAŁU
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Elżbieta Salamoneczyk

załącznik do decyzji Nr.....15/2024.....

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:

Otwocki Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.

Treść wniosku

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie i przebudowie sieci gazowej, budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenie działki nr ew. 143/1, 45/1, 45/2, 46/1 w obr. 28 i dz. nr 3/2 w obr. 31 przy ul. Gen. Józefa Hallera w Otwocku.

Rodzaj inwestycji:

Obiekt infrastruktury technicznej. Inwestycja będąca celem publicznym, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023 poz. 344 ze zm.)

Charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

Planowana inwestycja ma charakter liniowy i stanowi uzbrojenie terenu. Inwestycja polegała będzie na budowie odcinka sieci wodociągowej DN125 o długości do 93,0 m; odcinka sieci kanalizacyjnej DN200 o długości do 135m; odcinka sieci gazowej DN125 o długości do 102m oraz sieci gazowej DN63 o długości do 37m.

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. Działka stanowi tereny o użytku dr – drogi oraz R- grunty orne.

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:**

- rodzaj inwestycji nie jest ujęty w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 ze zm.)

2. **W zakresie ochrony przyrody**

- na terenie objętym wnioskiem ani w jego sąsiedztwie nie ustanowiono na podstawie przepisów o ochronie przyrody, innych szczególnych formy jej ochrony – nie występują pomniki przyrody ani inne elementy środowiska naturalnego podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023r. poz. 1336 ze zm.)

3. **W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych** – działki objęte wnioskiem to działki o użytku

dr- drogi oraz R- grunty orne 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.).

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

a) 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,

b) brak podstaw do zaliczenia obiektów znajdujących się na terenie lub w jego sąsiedztwie do dóbr kultury współczesnej w rozumieniu ustawy.

5. **W zakresie terenów górniczych** – na terenie zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie ma udokumentowanych złóż kopalin

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

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

1. Stan faktyczny terenu: działki objęte wnioskiem to działki o użytku dr- drogi oraz R- grunty orne.

2. Stan prawny terenu: właścicielem jest Gmina Otwock oraz Otwocki Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.

Wnioski z analizy:

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

z up. PREZYDENTA MIASTA OTWOCKA

NACZELNIK WYDZIAŁU
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Elżbieta Salamończyk