

Z. Bładnicki
Zastępca Dyrektora
Narodowego Centrum Badań Jądrowych
dz. Administracyjno-Technicznych

Inż. Marek Juszczyk

L. dz. DA. 131/2018

Pocztą

A. Jedynak



SEKRETARIAT NCBJ

Wpłynęło dn. 20 SIE. 2018

L. dz. 592/2018

Podpis J. Kubiś

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. 6730.82.2018.BS

Otwock, dn. 2018-08-01

DECYZJA NR 101/2018

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1257 ze zm.) oraz art. 4 ust.2, art. 59, 60 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017r. poz.1073 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez: **Narodowe Centrum Badań Jądrowych**

05-400 Otwock, ul. Andrzeja Sołtana 7

z dnia 25.06.2018r.

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie wiaty nad bramą wjazdową wschodnią na terenie Narodowego Centrum Badań Jądrowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na terenie części dz. nr ew. 17 w obr. 257 przy ul. A. Sołtana w Otwocku. Linie ograniczające teren planowanej inwestycji oznaczono literami ABCDA na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

1. Ustalenia urbanistyczne:

- 1.1. Rodzaj zabudowy - zabudowa usługowa (funkcja pomocnicza).
- 1.2. Linia zabudowy - nie wyznacza się.
- 1.3. Powierzchnia zabudowy (powierzchnia pod dachem) - nie więcej niż 150 m².
- 1.4. Szerokość elewacji frontowej - nie wyznacza się.
- 1.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki - nie wyznacza się.
- 1.6. Geometria dachu - dach jedno lub wielopołaciowy (w tym dwupołaciowy) o kącie nachylenia połąci do 25% lub dach tzw. płaski.
- 1.7. Wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu - nie więcej niż 5,5m.

2. Warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2017r. poz.1332 z późn. zm).

2.1. 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.1pkt.1).

3. Warunki wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2017r. poz. 519 ze zm.).

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

3.2. 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).

4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

4.1. Dojście i dojazd do planowanej inwestycji - od strony ul. A. Sołtana poprzez istniejące drogi wewnętrzne.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich.

5.1 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.

6. Projekt budowlany winien spełniać ponadto warunki określone w:

6.1. Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.)

7. Inne warunki

7.1. Do działki i budynku oraz urządzeń z nim związanych należy zapewnić dojazd i dojście zgodnie z § 14 Rozporządzenia 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).

7.2. Odległość projektowanej zabudowy od granic nieruchomości oraz zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich powinna być zgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

8. 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.

9. 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).

10. 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

Niniejsza decyzja spełnia wymagania Wnioskodawcy zawarte we wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. 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. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ustalono również, że do dnia 31.12.2002r. na przedmiotowym terenie obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m. Otwocka. Przedmiotowa nieruchomość, w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, położona była na terenie oznaczonym symb. *J35.UN+P+BZ – teren kompleksu naukowo-produkcyjnego Instytutów Energii Atomowej i Problemów Jądrowych w Świerku i znajdujących się przy nim urządzeń zaplecza technicznego tego obiektu - adaptacja wraz z rozbudową*. W związku z powyższym obowiązuje art. 61 ust. 2 ustawy o (t.j. Dz. U. z 2013r. poz.267.

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.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i określone zostały w art. 61 ust. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził:

- działka jest zainwestowana, znajdują się na niej budynki kompleksu naukowo-produkcyjnego
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – od strony istniejącej drogi gminnej – ulicy A. Sołtana oraz istniejące drogi wewnętrzne,
- teren jest uzbrojony w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- działka nr 17 w obr. 257 (o użytku: *Bi-inne tereny zabudowane*), nie wymaga uzyskania zgody na

zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,,
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji planowanej inwestycji budowlanej.

Ustalenie warunków zabudowy ma charakter promesy, uprawniającej wnioskodawcę do ubiegania się o pozwolenie na budowę, na określonych w niej warunkach. Szczegółowe dane dotyczące między innymi zasad realizacji przedmiotowej inwestycji będą przedmiotem rozważań na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego - zgodnie z art.34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane. Zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Przedmiotowa inwestycja nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi określonymi niniejszej decyzji.

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

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. 134 § 4 kpa)

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

Otrzymują:

1. Narodowe Centrum Badań Jądrowych Otwock, ul. A. Sołtana 7
2. Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Promieniotwórczych – Przedsiębiorstwo Państwowe Otwock, ul. A. Sołtana 7
3. Starosta Powiatu Otwockiego Otwock, ul. Górna 13
4. a/a

Niniejsza decyzja w trakcie postępowania administracyjnego stała się ostateczna

w dniu ... 04.09.2018r. ...

INSPEKTOR WYDZIAŁU

PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

podpis ... Beata Weremijewicz

Beata Weremijewicz

zup. PREZYDENTA
MIASTA OTWOCKA
WIEDEKZANT MIASTA
Tel. 22 71 11 111

Załącznik do decyzji nr ...101/2018...

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

I Wnioskodawca:

Narodowe Centrum Badań Jądrowych
Otwock-Świerk, ul. Andrzeja Sołtana 7

II Rodzaj wnioskowanej inwestycji:

Zabudowa usługowa

III Zamierzenia wnioskodawcy:

Wnioskodawca planuje zrealizować na terenie działki inwestycję polegającą na budowie wiaty nad bramą wjazdową wschodnią na terenie Narodowego Centrum Badań Jądrowych na terenie cz.dz. nr ew. 17 w Obr. 257 przy ul. A. Sołtana w Otwocku

IV Stan faktyczny i prawny terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji:

1. Teren objęty wnioskiem – część działki nr ew. 17 w obr. 257
2. Właściciel działki – Skarb Państwa – Starosta Powiatu Otwockiego
Użytkowanie wieczyste – Narodowe Centrum Badań Jądrowych Otwock, ul. Andrzeja Sołtana 7 oraz Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Promieniotwórczych – Przedsiębiorstwo Państwowe
3. Użytki gruntowe na działce: Bi – inne tereny zabudowane
4. Działka nr ew. 17 z obr. 257 jest zainwestowana, znajdują się na niej budynki kompleksu naukowo-produkcyjnego

Działka posiada dostęp do drogi publicznej – istniejąca droga gminna – ulica A. Sołtana oraz istniejące drogi wewnętrzne.

Działka objęta wnioskiem znajduje się w zasięgu niezbędnej infrastruktury technicznej

Planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

WARUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH (art. 53 ust. 3, pkt. 1 ustawy).

1. W zakresie ochrony środowiska:
 - 1) rodzaj inwestycji nie jest ujęty w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 13 poz. 1397) – w związku z tym nie występują z tytułu funkcji szczególnie ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.
 - 2) należy przy ustalaniu warunków realizacji inwestycji, zobowiązać inwestora realizującego przedsięwzięcie do:
 - a) uwzględnienia ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a szczególnie ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, zgodnie z art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.),
 - b) ograniczenia przy wykonywaniu prac budowlanych, wykorzystywania i przekształcania elementów przyrodniczych wyłącznie do takiego zakresu, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji, zgodnie z art. 75 ust. 2 ustawy jw.
2. W zakresie ochrony przyrody – na terenie objętym wnioskiem ani w jego sąsiedztwie nie ustanowiono na podstawie przepisów o ochronie przyrody, 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 2009 r. Nr 151 poz. 1220 z późn. zm.) – w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.
3. W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – działka objęta wnioskiem to inne tereny zabudowane (Bi) 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 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

- 3) 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 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.), ani dobra kultury współczesnej w rozumieniu, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.
- 4) 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.
- 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.

Ustalono również, że do dnia 31.12.2002r. na przedmiotowym terenie obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m. Otwocka. Przedmiotowa nieruchomość, w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, położona była na terenie oznaczonym symb. J35.UN+P+BZ – *teren kompleksu naukowo-produkcyjnego Instytutów Energii Atomowej i Problemów Jądrowych w Świerku i znajdujących się przy nim urządzeń zaplecza technicznego tego obiektu - adaptacja wraz z rozbudową*. W związku z powyższym obowiązuje art. 61 ust. 2 ustawy o (t.j. Dz. U. z 2013r. poz.267.

Wnioski:

Wnioski z przeprowadzonych analiz wskazują na możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Z H. PAZDRO
MIASTA OTWOCKA
WICEMARSZAŁK MIASTA
Piotr Stefański