

Projekt

z dnia 11 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 2021 r.

odmawiająca 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 działkach nr ew. 39/6, 39/7, 39/9 w obr. 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 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 219 ze zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) Rada Miasta Otwocka uchwała, co następuje:

§ 1. Odmawia się 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 działkach nr ew. 39/6, 39/7, 39/9 w obr. 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. Granice terenu objętego wnioskiem o lokalizację inwestycji mieszkaniowej określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 3. Uzasadnienie uchwały stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 219 ze zm.), nie później niż w terminie 3 dni od podjęcia przez Radę Miasta Otwocka uchwały przekaze ją inwestorowi wraz z informacją o nieprzedstawieniu opinii lub stanowiska w wyznaczonym terminie.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY
Bożenna Maryla-Polizuska
OLIC 524

Uzasadnienie
załącznik do uchwały nr Rady Miasta Otwocka z dnia

Wnioskodawca P. Adam Poszytek, reprezentowany przez pełnomocnika P. Pawła Poszytkę, w dniu 30.03.2021 r., wystąpił o ustalenie 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 działkach nr ew. 39/6, 39/7, 39/9 w obr. 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, dojeżdż, dróg dojazdowych, placu zabaw, zieleni istniejącej i projektowanej oraz przyłączy technicznych.

Dnia 02.04.2021 r. wniosek został opublikowany w formie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Otwocka wraz z informacją Prezydenta Miasta Otwocka o możliwości składania uwag do dnia 23.04.2021 r. Następnie na podstawie przepisów art. 7 ust. 12 i art. 7 ust. 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 219 ze zm.) powiadomiono organy uzgadniające i opiniujące wniosek.

Do tutejszego organu w niniejszej sprawie wpłynęło pozytywne uzgodnienie zarządcy drogi powiatowej – Zarząd Dróg Powiatowych w Otwocku pismem z dnia 19.04.2021 r., znak sprawy DZD/2702/MK/21 uzgodnił bez uwag przedmiotowy wniosek. Zarządca drogi gminnej pismem z dnia 6.04.2021 r., znak sprawy WGK.6730.20.2021.AR uzgodnił przedmiotowy wniosek. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem z dnia 20.04.2021 r., znak sprawy WN.5183.2.28.2021.WER, stwierdził, że nie jest w jego kompetencji uzgodnienie ww. wniosku w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Planowana inwestycja zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie dz. ew. nr 39/8 z obr. 98 w Otwocku, która została wpisana do rejestru zabytków pod numerem A-1547, wraz ze znajdującym się na niej budynkiem dawnego pensjonatu. Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej nie dotyczy działki objętej wpisem do rejestru zabytków. Następnie MWKZ wyjaśnia: „*Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgadniał przedmiotową inwestycję powołując się na ujęcie układu urbanistycznego Otwocka - w tym okolic ul. Willowej, gdzie projektuje się osiedle - w wykazie zabytków przeznaczonych do włączenia do ewidencji zabytków, który do czasu uzgodnienia gminnej ewidencji zabytków powinien funkcjonować jako forma ochrony zabytków. Jednakże Prezydent Miasta Otwocka uzgodnił Gminną Ewidencję Zabytków, zarządzeniem Prezydenta Miasta Otwocka nr 242/2012 z 06.12.2010r., przy czym wspomniany układ urbanistyczny nie został włączony do gminnej ewidencji zabytków, co nie zostało uzgodnione z tutejszym organem konserwatorskim. W związku z powyższym Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków zwrócił się do Wojewody Mazowieckiego o unieważnienie Zarządzenia Prezydenta Miasta Otwocka powołującego gminną ewidencję zabytków. Wojewoda Mazowiecki pismem z dnia 13.10.2020r. (znak pisma WNP-I.40.330.2020) nie uznał za zasadne wszczęcie postępowania nadzwyczajnego w sprawie stwierdzenia nieważności ww. zarządzenia, zatem wykaz zabytków z 2010 r. obejmujący obszar Miasta Otwocka, przestał obowiązywać. Zgodnie z powyższym układ urbanistyczny Otwocka, jako zabytek nie ujęty w gminnej ewidencji zabytków, nie podlega ochronie konserwatorskiej. Zważywszy na fakt, iż inwestycja nie obejmuje działki oraz budynku wpisanego do rejestru zabytków, a pozostałe działki objęte inwestycją, istnieją na terenie układu urbanistycznego Otwocka niefigurującego w gminnej ewidencji zabytków, wobec czego Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków nie posiada kompetencji do zgłoszenia stanowiska w sprawie.*” Opinię w sprawie nie przedstawił Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Warszawie oraz Starosta Otwocki. Nieprzekazanie opinii uznaje się zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących za brak zastrzeżeń. Właściwy dla proponowanej lokalizacji inwestycji organ prowadzący kataster nieruchomości – Powiat Otwocki, Wydział Geodezji i Kartografii w piśmie z dnia 12.04.2021 r., znak sprawy GK.6630.1.2021.KW – poinformował, że „*w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi lub projektowanymi sieciami uzbrojenia terenu należy przebudować je w taki sposób aby nie kolidowały z projektowaną inwestycją*”, nie wyraził jednak żadnej opinii ani pozytywnej ani negatywnej. Nieprzekazanie opinii uznaje się zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących za brak zastrzeżeń. Zarząd Województwa Mazowieckiego w Warszawie stwierdził brak możliwości wyrażenia opinii z uwagi na brak audytu krajobrazowego obszaru Województwa Mazowieckiego. Mazowiecki Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej wniosek zaopiniował pozytywnie w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej – pismo z dnia 28.04.2021 r., znak sprawy WZ.0761.12.1.2021. Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna m. Otwocka, w dniu 22.04.2021r. zaopiniowała przedmiotowy wniosek negatywnie – opinia KUA 1/2021. Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna podkreśla, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka jednakże zlokalizowana jest na gruntach, które w przeważającej części są leśne (Ls) oraz, że dla tych gruntów w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Planowana inwestycja powinna uwzględnić istnienie na działkach inwestycyjnych

użytków leśnych (Ls), bowiem zgodnie art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 23.09.2020 r., sygnatura II SA/Ke 566/20 w sprawie skargi na uchwałę Rady Miasta Kielce: „Rozwiązanie zawarte w art. 7 wskazuje na pewien ciąg zdarzeń składających się na postępowanie, które prowadzi wójt (prezydent), jego wynikiem jest ustalenie lokalizacji przez radę gminy lub odmowa ustalenia. Ustawodawca tym samym przyznał organowi wykonawczemu gminy kluczową rolę w ustalaniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. To wójt (burmistrz, prezydent) jest organem prowadzącym całe postępowanie oraz przygotowującym projekt uchwały.” Podstawowym zadaniem organu gminy jest ustalenie zgodności planowanej inwestycji z wymogami zawartymi w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 219 ze zm.). **Należy stwierdzić, że przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa nie jest zgodna z art. 12 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.** Art. 12 ust. 2 stanowi: „Przepis ust. 1 nie wyłącza stosowania do inwestycji mieszkaniowej przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie gruntów leśnych oraz, poza granicami administracyjnymi miast, gruntów rolnych.” Teren inwestycji składa się z działek nr ew. 39/6, 39/7, 39/9 w obr. 98. Działka 39/6 w obr. 98 ma powierzchnię 963m² w tym: 667m² - stanowią tereny o użytku B – tereny mieszkaniowe, 296m² - stanowi teren o użytku Ls – las. Działka 39/7 w obr. 98 ma powierzchnię 2882m² w tym: 46m² - stanowią tereny o użytku B – tereny mieszkaniowe, 2836m² - stanowi teren o użytku Ls – las. Działka 39/9 w obr. 98 ma powierzchnię 3230m² w tym: 1896m² - stanowią tereny o użytku B – tereny mieszkaniowe, 1334m² - stanowi teren o użytku Ls – las. **Zatem całkowity teren inwestycji zajmuje 7075m² w tym 4466m² - stanowi użytek Ls – las (ponad 63%).** Na podstawie planu zagospodarowania terenu będącego załącznikiem do wniosku o lokalizację niniejszej zabudowy mieszkaniowej organ stwierdził, że zabudowa kubaturowa inwestycji zarówno nadziemna jak i podziemna (parking) zlokalizowana jest wzdłuż ul. Zeromskiego oraz wzdłuż granicy z działką nr 38/1 w obr. 98 i wzdłuż granicy z działką 39/5 w obr. 98 zatem w przeważającej części jego realizacja ma odbyć się na gruncie leśnym. Należy jednocześnie, zaznaczyć, że nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy czy tylko niewielka część terenu leśnego jest zajęta pod inwestycję czy, jak w niniejszym przypadku jego znaczna część. Sam fakt naruszenia zapisu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zawarty w art. 12 ust. 2 jest w sprawie rozstrzygający. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1161 ze zm.) art. 7 ust. 1 „Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2 dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.” Zatem ustawodawca przewidział jedyną możliwość przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele niż leśne tylko w procedurze przygotowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Lasy na terenie Otwocka, na mocy art. 15 ust. 7 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991r. (t.j. Dz. U. 2020 poz. 1463 ze zm.) zaliczają się do lasów szczególnie chronionych zwanych „lasami ochronnymi”. W związku z powyższym, zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, którą na wniosek Prezydenta Miasta w formie decyzji można uzyskać po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego przez właściwy organ wymaga uzyskania decyzji o pozbawieniu statusu ochronnego gruntów leśnych.

Teren wnioskowanej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej znajduje się na obszarze objętym ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód – etap II, część „A” (uchwała Rady Miasta Otwocka nr XXXII/359/2001 z dnia 22.05.2001r.). Dla przedmiotowych działek przewidziano przeznaczenie - Mk – teren zabudowy kilkunastu rodzinnej. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewidziano na tym terenie niską intensywność zabudowy (70% powierzchni biologicznie czynnej). Ponieważ znajdowała się tam istniejąca zabudowa wraz z przynależnym do niej terenem niestanowiącym lasu, nie występowało o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na inny cel bowiem dla takiego jakiego zakładał plan zagospodarowania terenu powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę była wystarczająca.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę, należy odmówić 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 działkach nr ew. 39/6, 39/7, 39/9 w obr. 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, dojeżdż, dróg dojazdowych, placu zabaw, zieleni istniejącej i projektowanej oraz przyłączy technicznych.

Zup. Prezydenta Miasta Otwocka

mgr Piotr Bartoszewski
Sekretarz Miasta

ZALACZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR..... RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA2021R.

Skala 1:1000

| | |
|---|--|
| Powiada się, że, zgodnie z niniejszą kopią z treści materiału zgłoszonego zasobu geodezyjnego, "01 kartograficznego" | Starosta Otwocki MAPA ZASADNICZA |
| Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny | GK.III.6640.13617.2021 |
| Nazwa materiału zasobu | 2021 -03- 2 6 |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu | ZUP-5 M OSTY |
| Data wykonania kopii imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ | Anna Hutnik Władysław Wydział Geodezji Kartografii |

A-L
 GRANICA TERENU
 OBJĘTEGO NNIOSKIEM
 A-D
 GRANICA OBSZARU
 ODDZIAŁY WAM I OBIEKTU

Punkty granicy i obiektów objętych liczbą i na
 nie spełniają wymagani...
 obiektów objętych liczbą i na