

Projekt

z dnia 19 września 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA W OTWOCKU**

z dnia 2022 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, dojazdów, 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 2022 r., poz. 559 ze zm.) Rada Miasta Otwocka uchwała, 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, dojazdów, 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 – 30m²;
- 2) maksymalna powierzchnia - 105m².

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 ma 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 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 utwardzoną w ul. Inwalidów Wojennych,

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 1995 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 podjęcia.

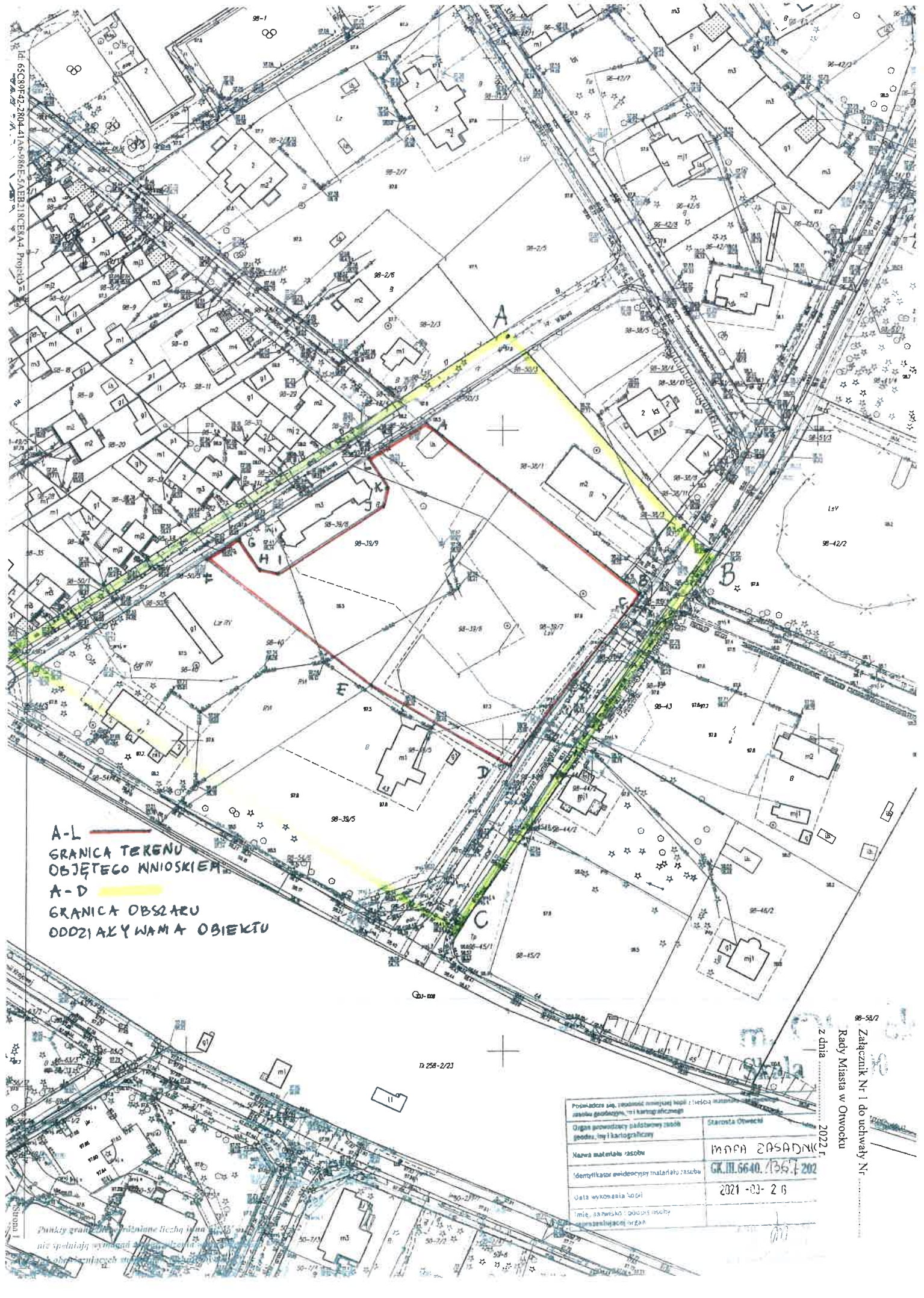
**PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA**

Jarosław Tomasz Margielski

GLÓWNY SPECJALISTA
Adam Bocheński
Adam Bocheński

RADCA PRAWNY
Bożenna Marchut-Potrzuska
Bożenna Marchut-Potrzuska
OL-C-524

Id: 65C89F42-2804-41A8-986E-5A8B11C8E6A4 Projekt 2



A-L
 GRANICA TERENU
 OBJĘTEGO WNIOSEM
 A-D
 GRANICA OBSZARU
 ODDZIAŁYWANIA
 OBIEKTU

nr 258-2/23

Skala
 1:1000

Procedura sąp. w sprawie zmiany kopii z tegoż materiału z zasobu geodezyjnego, inż. kartograficznego	Starosta Otwocki
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	
Nazwa materiału / zasobu	MMPA ZASADNIK
Identyfikator ewidencyjny materiału / zasobu	GK.M.6640.136.F.202
Data wykonania kopii	2021-03-26
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

98-58/7
 Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miasta w Otwocku
 z dnia 2022 r.

Punkty graniczne oznaczone liczbą 1000
 nie spełniają wymogów określonych w
 obowiązujących przepisach

PZI

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta w Otwocku
z dnia 2022 r.

10
39/9

- wejście na teren osiedla
- wejście do budynku
- wjazd do garażu podziemnego
- wjazd na parking tereny
- projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny
- obrys projektowanego garażu podziemnego
- projektowane chodniki i drogi wewnętrzne
- tereny zielone 100%
- tereny zielone 50%
- projektowane drzewa i krzewy
- projektowany plac zabaw
- projektowana altana śmietnikowa
- projektowana stacja transformatorowa
- projektowane metalowe ogrodzenie zeWN
- projektowane metalowe niszcze ogrodzenie weW.

MESTRO
Adam Poszytek
ul. Kaliszka 4B, 05-402 Otwock

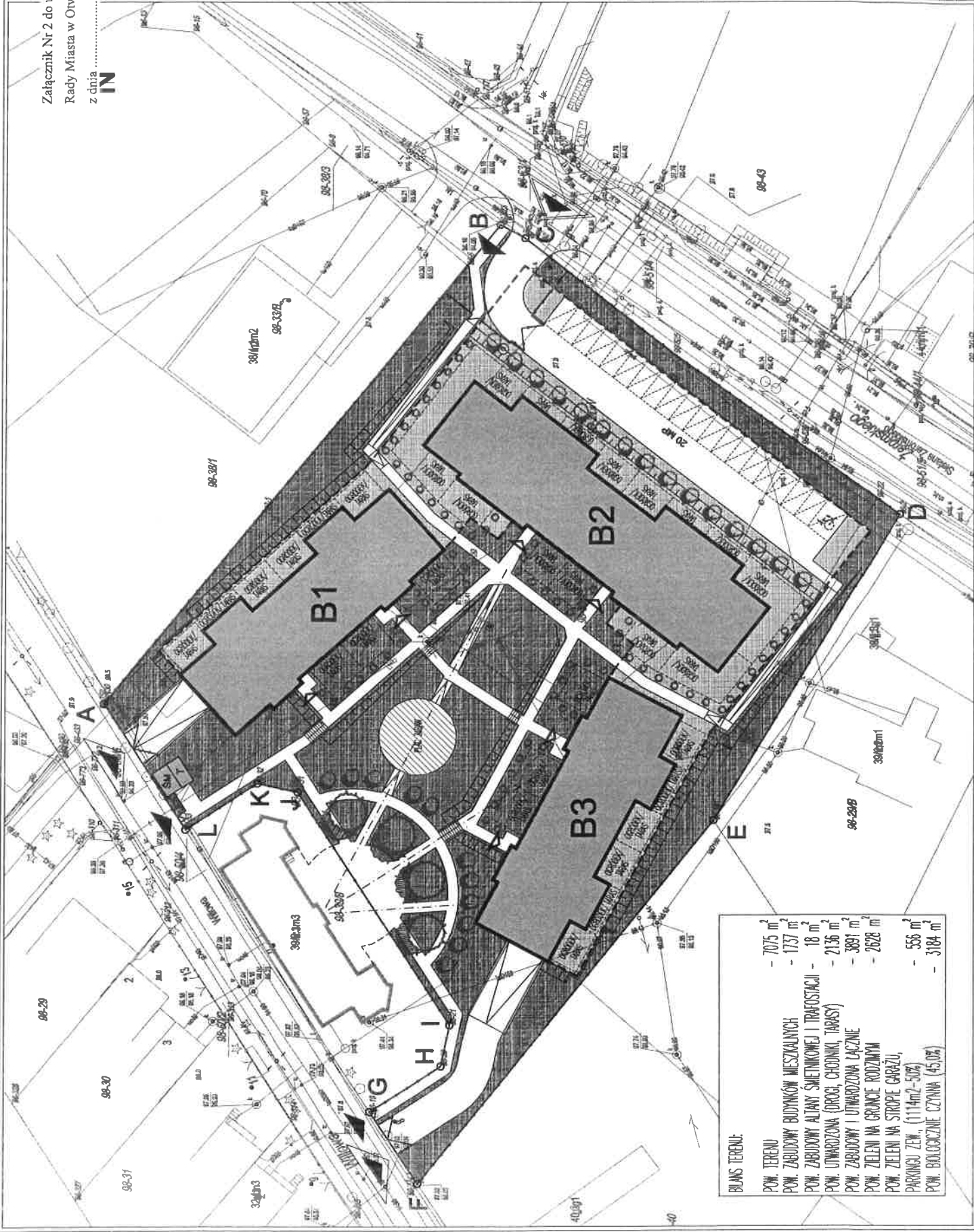
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITECTONICZNA
ZESPOŁU ZABUDOWY
MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
PRZY ULICY WILLOWEJ W OTWOCKU

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

arch. inż. ADAM POSZYTEK
ul. Kaliszka 4B
05-402 OTWOCK

1:500
20.03.2021

02



BILANS TERENU:	
POW. TERENU	- 7075 m ²
POW. ZABUDOWY BUDYNKÓW MIESZKALNYCH	- 1737 m ²
POW. ZABUDOWY ALTANY ŚMIETNIKOWEJ I TRAFICIAJLI	- 18 m ²
POW. UTWARZONA (DROGI, CHODNIKI, TARASY)	- 2136 m ²
POW. ZABUDOWY I UTWARZONA ŁĄCZNE	- 3891 m ²
POW. ZIELENI NA GRONIE RODZIMYM	- 2628 m ²
POW. ZIELENI NA STROPIE GARAŻU, PARKINGU ZEWN. (1114m ² -507)	- 556 m ²
POW. BIOLOGICZNE CZYNNA (45,0%)	- 3184 m ²

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, p. Adam Poszytek, reprezentowany przez pełnomocnika p. Pawła Poszytkę, pismem z dnia 30 marca 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, dojść, dróg dojazdowych, placu zabaw, zieleni istniejącej i projektowanej oraz przyłączy technicznych.

Rada Miasta Otwocka uchwałą nr XLVIII/503/21 z dnia 22 czerwca 2021r. odmówiła ustalenia lokalizacji ww. inwestycji mieszkaniowej na podstawie art 12 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zgodnie z którym obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych. Planowana inwestycja ma być częściowo zlokalizowana na terenie ewidencyjnie leśnym.

Pismem z dnia 27 lipca 2021r. p. Adam Poszytek, reprezentowany przez radcę prawnego, zaskarżył uchwałę Rady Miasta Otwocka nr XLVIII/503/21 z dnia 22 czerwca 2021 r. do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 8 marca 2022 r., sygn. akt VII SA/Wa 1674/21, stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały Rady Miasta Otwocka nr XLVIII/503/21 z dnia 22 czerwca 2021 r. W ocenie Sądu, nie może być uznana za zasadną argumentacja organu powołująca się na ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w sytuacji, gdy organ powołany do nadzoru nad gospodarką leśną, a w szczególności nad działalnością w zakresie ochrony i zagospodarowania lasu, nie wyraził zastrzeżeń wobec złożonego wniosku. To samo zdaniem Sądu dotyczy opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wypowiedziała się negatywnie co do lokalizacji inwestycji na gruntach w jej ocenie, w przeważającej części stanowiących grunty leśne. W opinii Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, zadaniem komisji jako organu powołanego do zaopiniowania wniosku zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt 1 specustawy było zaopiniowanie wniosku pod kątem spełnienia warunków i potrzeb wynikających ze studium (art. 7 ust. 4), a nie wyrażanie stanowiska na temat ochrony gruntów leśnych. Jak zauważył skarżący, Komisja w ramach swoich obrad miała lub powinna mieć świadomość braku zastrzeżeń ze strony Starosty jako organu powołanego do nadzoru nad gospodarką leśną, a mimo to wyraziła stanowisko negatywne uzasadniając je naruszeniem ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co następnie przełożyło się na uchwałę ze strony Rady Miasta. Drugą kluczową kwestią, jest dokonanie przez organ błędnej wykładni art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w związku z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przepis art. 12 ust. 2 specustawy dotyczy następczego spełnienia warunku zgodności realizacji inwestycji mieszkaniowej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub studium będącego konsekwencją podjęcia uchwały. Należy podkreślić, że nie wyłącza on wobec inwestycji mieszkaniowych realizowanych na podstawie specustawy stosowania przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie gruntów leśnych. Inwestor będzie miał obowiązek uzyskania decyzji o wyłączeniu części gruntów z produkcji leśnej przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę ale po uprzednim podjęciu uchwały ustalającej lokalizację inwestycji mieszkaniowej. Ponadto przeznaczenie działek nr ew. 39/6, 39/7 i 39/9 w obr. 98 przy ul. Willowej w Otwocku wbrew stanowisku Rady Miasta Otwocka nie jest przeznaczeniem leśnym. Jak wynika bowiem z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obszar działek określony został symbolem Mk - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa kilkunasturodzinna (budynek z nie więcej niż 10 mieszkaniami), przeznaczenie dopuszczalne - usługi unikatowe (jak pensjonaty, galerie, usługi uzdrowiskowe) oraz usługi inne (jak oświaty, administracji, gastronomii i handlu). Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został określony na 70%. Organ, pojęcie przeznaczenia gruntu jako leśnego, błędnie wywodzi z oznaczenia gruntu dla celów ewidencyjnych jako "użytku leśnego (Ls)", wynikającego z ewidencji gruntów, podczas gdy z art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bezspornie wynika, że ustalenie

przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określenie przeznaczenia terenów w obszarze planu jest obligatoryjne. Z uwagi na powyższe, niezrozumiałe jest stanowisko Rady Miasta, która wskazuje na konieczność zmiany przeznaczenia terenu leśnego na cele nieleśne w ramach procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeśli plan jako przeznaczenie podstawowe, przewiduje na spornym terenie zabudowę mieszkaniową kilkurodzinną. Błędnie organ powiązał ze sobą fakt niewystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nieleśne z wysokim współczynnikiem powierzchni biologicznie czynnej (70%), określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co zapewnić ma odpowiednią ochronę gruntem leśnym. Jeżeli dany obszar przeznaczony został na cele budowlane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, to zachowanie proporcji między terenem zabudowy, a terenem biologicznie czynnym, nie jest uzależnione od tego, czy określony fragment gruntu posiadać będzie klasyfikację „B” czy „Ls”. Jeśli inwestor uzyskałby decyzję o wyłączeniu gruntów z produkcji leśnej przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, to możliwe będzie zaprojektowanie budynku według dotychczasowej klasyfikacji „Ls” z jednoczesnym pozostawieniem gruntu sklasyfikowanego jako „B” w ramach powierzchni biologicznie czynnej. W ocenie Sądu doszło w przedmiotowej sprawie do istotnych naruszeń prawa - art. 7 ust. 4, art. 7 ust. 12 pkt 7, art. 12 ust. 2 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w związku z art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w rozumieniu art. 91 ustawy o samorządzie gminnym, które dawały podstawy do stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały na podstawie art. 147 § 1 prawa o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Rada Miasta Otwocka nie złożyła skargi kasacyjnej od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 marca 2022 r., sygn. akt VII SA/Wa 1674/21 do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego stało się prawomocne z dniem 11 czerwca 2022r. i zostało doręczone wraz ze zwrotem akt do tutejszego organu w dniu 20 lipca 2022r.

W dniu 22 lipca 2022r. wniosek 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 został opublikowany w formie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Otwocka wraz z informacją Prezydenta Miasta Otwocka o możliwości składania uwag. 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 1538) powiadomiono organy uzgadniające i opiniujące wniosek.

Do tutejszego organu wpłynęły, od mieszkańców, dwa pisma z uwagami: pismo z dnia 9 sierpnia 2022 r. zawierające 17 uwag oraz sprzeciw wobec planowanej inwestycji oraz pismo z dnia 11 sierpnia 2022 r., w którym także został wyrażony sprzeciw wobec planowanej inwestycji.

Do tutejszego organu wpłynęły pismo od Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w którym MWKZ informuje, że nie posiada kompetencji do zajęcia stanowiska wobec planowanej zabudowy ponieważ projektowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się na terenie, który nie jest objęty ochroną konserwatorską. MWKZ nie posiada kompetencji w zakresie uzgodnienia przedmiotowego wniosku, również ze względu na sąsiedztwo obiektu wpisanego do rejestru zabytków. Zarząd Dróg Powiatowych w Otwocku odmówił uzgodnienia wniosku z uwagi na poniższe:

1. z uwagi na wybudowaną infrastrukturę drogową związaną z modernizacją linii kolejowej nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa - Dorohusk (tunel pod torami PKP) zjazd z drogi powiatowej 39/7 i 39/6 z obr. 98, znajdujący się obszarze skrzyżowania za wzniesieniem, może powodować zagrożenie bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności przy wjeździe na nieruchomość od strony linii kolejowej lub wyjeździe z nieruchomości w kierunku drogi S17,
2. zarządca drogi powiatowej postuluje pełną obsługę komunikacyjną terenu inwestycji od strony drogi gminnej - ul. Willowej,

3. z uwagi na niedostateczną widoczność oraz wyjazd z tunelu zjazd z ul. Żeromskiego może być wykorzystywany tylko jako uzupełnienie drogi przeciwpożarowej;

W dniu 18 sierpnia 2022r., na podstawie art. 7 ust. 16 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących inwestor dokonał modyfikacji wniosku w zakresie wjazdu od ul. Żeromskiego. Dokument modyfikujący wniosek został umieszczony na stronie biuletynu informacji publicznej gminy. W dniu 22 sierpnia 2022 r. tutejszy organ poinformował Zarząd Dróg Powiatowych w Otwocku o modyfikacji wniosku i wniósł o jego uzgodnienie.

Zarząd Dróg Powiatowych w Otwocku uzgodnił wniosek przy zachowaniu następujących warunków:

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 Żeromskiego może odbywać się wyłącznie:

- wjazd - tylko od strony trasy S17,

- 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.

Zarządca dróg gminnych – Prezydent Miasta Otwocka uzgodnił wniosek przy zachowaniu następujących warunków:

1. wykonania nawierzchni utwardzonej w ul. Inwalidów Wojennych,

2. miejsca parkingowe dla obsługi przedmiotowej inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym ul. Willowej,

3. budowa lub przebudowa zjazdu z drogi gminnej, wymaga zezwolenia zarządcy drogi (Prezydenta Miasta Otwocka) na lokalizację zjazdu w drodze decyzji administracyjnej,

4. Zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 21 marca 1995 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.

Opinii w sprawie nie przedstawił Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Warszawie oraz Starosta Otwocki. Nieprzekazanie opinii uznaje się zgodnie z art. 7 ust. 13 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. Starosta Otwocki, Wydział Geodezji i Kartografii 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. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Otwocku, w dniu 10 sierpnia 2022r. zaopiniowała przedmiotowy wniosek pozytywnie. W opinii swojej komisja uzasadniając swoje stanowisko wskazała, iż zdaniem komisji nie budzą wątpliwości parametry i wskaźniki projektowanej inwestycji w zakresie niesprzeczności z obowiązującym Studium, jedynym kryterium wymagającym ostatecznego potwierdzenia jest dopuszczenie w Studium zabudowy wielorodzinnej na obszarze U/M1-2. Ze względu na wyrok WSA w Warszawie sygn. akt VII SA/Wa 1674/21 z 8 marca 2022 r. Komisja odstępuje od wydania opinii w zakresie art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Na podstawie dostępnej dokumentacji organ ustalił, że na terenie U/M1-2 dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Teren wnioskowanej lokalizacji inwestycji 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, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przewidziano przeznaczenie - Mk - teren zabudowy kilkurodzinnej. Zgodnie ze zmienionym, uchwałą nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia

2021 r., Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Otwocka „dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach, gdzie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają lokalizację zabudowy wielorodzinnej lub kilkurodzinnej.

Zgodnie z art. 5 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) „inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego”. Przepis ten stawia warunek braku sprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Znaczenie ma tu „kierunkowy” charakter ustaleń studium, który podkreśla np.: wyrok WSA w Krakowie z 19 grudnia 2011 r. sygn. IISA/Kr1475/11 z tezą: studium jest aktem kierunkowym wskazującym jedynie na kierunki zagospodarowania przestrzennego o dużym stopniu ogólności i zgodności planu ze studium nie oznacza bezrefleksyjnego powielania studium w projekcie planu. Studium wiąże organ planistyczny co do ogólnych wytycznych, założeń polityki przestrzennej gmin. Nadto, przy interpretacji przepisów art. 5 ust. 3 ustawy, należy mieć na uwadze cele i spójność całego systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego poprzez rozumienie charakteru dokumentu planistycznego jakim jest studium na potrzeby ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzane jest w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Studium jest aktem polityki wewnętrznej gminy, w której z jednej strony określa się uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy (m. in. geograficzne, demograficzne, przyrodnicze, ekonomiczne), a z drugiej strony określa długofalową politykę przestrzenną gminy, jednakże jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). Studium jest aktem o charakterze ogólnym, gdyż wyznacza podstawowy zarys, czy kierunki zagospodarowania gminy, natomiast uszczegółowienie zasad zagospodarowania terenu następuje w planach zagospodarowania przestrzennego, czy też w uchwałach lokalizacyjnych do jakich należy przedmiotowa uchwała. Mając na uwadze charakter norm studium, należy przyjąć, iż zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka zmienione, uchwałą nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r., umożliwiają podjęcie przez Radę Miasta Otwocka uchwały ustalającej lokalizację przedmiotowej inwestycji, dlatego iż inwestycja ta nie jest sprzeczna z zapisami studium, w zakresie ww. kierunkowego charakteru ustaleń studium.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę, należy ustalić lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającą 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.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 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) Rada Miasta, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Realizacja tej przesłanki jest w całości niezależna od działań podejmowanych przez inwestora. Ocena, czy jest ona spełniona, zależy wyłącznie od rady gminy, która poprzez radnych znających lokalne realia i potrzeby mieszkańców dokona obiektywnej oceny stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Prezydent Miasta Otwocka, zaś jako organ prowadzący postępowanie oraz przygotowujący projekt uchwały, musi odnieść się do omawianej przesłanki, wskazując, czy została ona spełniona.

Zgodnie z analizą uwarunkowań do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Otwocka w 2016 r. zasób mieszkaniowy miasta Otwocka wynosił 7225 budynków mieszkalnych. W latach 2008-2016 zasób ten systematycznie zwiększał się - od 2008 r. przybyło 618 budynków. W 2015 r. przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania wynosiła 65,9 m², co jest

wskaźnikiem zdecydowanie niższym niż dla powiatu otwockiego (83,1 m²). Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę w 2015 r. wynosiła 28 m², co jest wartością niższą niż dla powiatu otwockiego (31,2 m²). W roku 2015 liczba osób przypadających na 1 mieszkanie wynosiła 2,36 osoby/mieszkanie. W ciągu 10 lat odnotowano wzrost liczby mieszkańców gminy o 1524 osoby. W 2016 r. liczba mieszkańców wynosiła 44 912. Średniorocznie przybywa ok. 152 osób zameldowanych w Otwocku. Wzrost liczby ludności wpływa na wzrost kapitału społecznego i ludzkiego w mieście. Duży wpływ na aktualną sytuację demograficzną ma dodatnie saldo migracji. Wnioski dotyczące stanu demograficznego stanowią podstawę do określenia prawdopodobnych przyszłych tendencji. Z uwagi na szanse rozwojowe gminy istnieje znaczne prawdopodobieństwo dalszego wzrostu liczby mieszkańców gminy, a co za tym idzie - zapotrzebowanie na nową zabudowę. Na podstawie analizy możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz sporządzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę stwierdza się, że: nie można przewidywać terenów nowej zabudowy mieszkaniowej poza terenami dotychczas przeznaczonymi pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W niniejszym przypadku teren jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową w miejscowym planie 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.).

PREZIDENT
MIASTA OTWOCKA

Jarosław Tomasz Margielski

GLÓWNY SPECJALISTA

Adam Bocheński
Adam Bocheński

