

UZASADNIENIE

(projektu planu w fazie konsultacji społecznych)

Prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Soplicowo” (zwaną dalej „zmianą planu”) zostały zainicjowane uchwałą Nr LXXXVIII/963/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Soplicowo”, zmienioną uchwałą Nr XCV/1034/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 stycznia 2024 r.

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Otwocka, określony w ramach wykonanej przez Prezydenta w 2018 r. Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zakłada sukcesywne sporządzanie nowych planów lub zmiany obowiązujących planów miejscowych, dla całego obszaru miasta Otwocka. Obszary prac planistycznych określone są głównie na podstawie sukcesywnie wpływających wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. O kolejności decydują prowadzone analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany, dostępność materiałów geodezyjnych oraz spójność wniosków o zmianę planów z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym Studium.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu nie było więc sprzeczne z Uchwałą Nr LXXV/591/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Soplicowo” (zwany dalej „obowiązującym planem”) przyjęty został uchwałą Nr LI/538/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 września 2021 r., a następnie został opublikowany 12 października 2021 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego poz. 8719.

Obowiązujący plan obejmuje tereny zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej, tereny lasów, teren wód powierzchniowych oraz niezbędny układ komunikacyjny (drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej).

Zmiana dotyczy wyłącznie terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 6U – teren zabudowy usługowej, o powierzchni 2,27 ha, gdzie znajduje się między innymi nieruchomość należąca do miasta Otwocka. Celem zmiany jest optymalizacja zagospodarowania nieruchomości położonych w granicach terenu 6U, w tym działki należącej do miasta Otwocka, poprzez:

- 1) zastosowanie wyższego wskaźnika intensywności zabudowy;
- 2) zwiększenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy przy jednoczesnym utrzymaniu ustalonego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (90%);
- 3) dopuszczenie stosowania dachów płaskich.

Z tego powodu zmiana planu w § 21 pkt 3 polega na:

- 1) uwzględnieniu dachów płaskich na terenie 6U poprzez dodanie ich w lit. b;
- 2) nadaniu nowego brzmienia lit. c tiret trzecie, z którego wykreślono teren 6U;
- 3) dodaniu lit. ca, w której ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla terenu 6U;
- 4) zwiększeniu wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 5% na 10 - lit. e.

Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej planu miejscowego, co oznacza, że rysunek obowiązującego planu pozostaje bez zmian.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (zwane dalej „Studium”) przyjęte uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 14 czerwca 2014 r., zmienione uchwałą nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r. oraz uchwałą Nr XCVIII/1058/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

Zgodnie ze Studium obszar zmiany planu położony jest w strefie przyrodniczej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Strefa przyrodnicza obejmuje tereny lasów, zieleńców, parków, układów wydmowych, zadrzewień łąkowych doliny Świdra, z występującymi sporadycznie obiektami o funkcjach wypoczynkowych i unikatowych, jak i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o charakterze leśnym i zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oraz niewielkie obszary mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. W strefie dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej małogabarytowej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku nr 3 Studium. Zagospodarowanie strefy musi być podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody. Maksymalna wysokość w strefie to 12 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 10 m dla pozostałej zabudowy. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy określono na poziomie 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 0,3 dla pozostałej zabudowy.

Doprecyzowanie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania w Studium następuje poprzez podział stref strukturalnych na mniejsze obszary (tereny, zwane także wydzieleniami) i określenie dla nich poza dominującym przeznaczeniem także wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

Obszar objęty zmianą planu znajduje się w wydzieleniu oznaczonym symbolem MNL-40. Jest to obszar zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy na działkach leśnych (należy 75% pow. działki zachować jako zagospodarowane zielenią o charakterze leśnym, z zastrzeżeniem, że w przypadku działek, które w ewidencji gruntów nie stanowiły gruntów leśnych dopuszcza się obniżenie udziału tej powierzchni) o charakterze rezydencjonalnym i usług unikatowych (wyżej wymienionych). Dopuszcza się zabudowę jednorodziną wolno stojącą na działkach o powierzchni min. 2.500 m² i 5.000 m² przy zachowaniu 90% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią leśną, przy czym studium dopuszcza obniżenie tych współczynników dla wydzieleń funkcjonalno – przestrzennych wskazanych w tabeli wydzieleń i na schematach graficznych; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powinna być tutaj realizowana jako jednolokalowa.

Mając na względzie fakt, iż zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej planu miejscowego z góry założono, że nie ma możliwości zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej określonej na rysunku planu, a co za tym idzie nie rozważano alternatywnych rozwiązań.

Na potrzeby sporządzanej zmiany planu dokonano niezbędnych wizji terenowych, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia odpowiednio do zakresu zmiany planu.

Sporządzanie zmiany planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) – zwanej dalej „ustawą o planowaniu”.

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały Nr LXXXVIII/963/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu utworzono dane przestrzenne dla zmiany planu. Lokalizacja przestrzenna obszaru zmiany planu została opublikowana na ogólnodostępnym portalu www.otwock.e-mapa.net.

W dniu 11 października 2023 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się obwieszczenie, informujące o podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały Nr LXXXVIII/963/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu oraz o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu w terminie do 1 listopada 2023 r.

W odpowiedzi na obwieszczenia wpłynęły 2 identyczne wnioski do projektu zmiany planu zgłoszone przez właściciela prywatnych działek położonych w sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu. Złożone wnioski dotyczyły:

- 1) odstąpienia od jakichkolwiek zmian obowiązującego planu innych niż wynikające z prawomocnego wyroku WSA z dnia 16.08.2022 r., sygn. akt VII SA/Wa 947/22, co najmniej do czasu zmiany planu w sposób wynikający z wyroku WSA. W szczególności o niedokonywanie zmian sprzecznych lub kolidujących z wyrokiem WSA.;
- 2) żądania wykonania prawomocnego wyroku WSA;
- 3) braku zgody na zmiany w obowiązującym planie wyrażone uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr LXXXVIII/963/23 z dnia 27.09.2023.;
- 4) przywrócenia ul. Jacka, stanowiącej dojazd do drogi gminnej dla działek od strony południowej.

Pismem z dnia 10 października 2023 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało osiem organów, z których cztery zgłosiły swoje wnioski. Dotyczyły one:

- uwzględnienia zachowania i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN - PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa;
- uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy - Polska Spółka Gazownictwa;
- zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpowodziowej oraz ochrony przed możliwością wystąpienia podtopień w przypadku długotrwałych intensywnych opadów i/lub roztopów – Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej;
- podziemnego uzbrojenia terenu tras przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych - Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji;
- Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. poinformowały, że na obszarze objętym zmianą planu nie istnieją i nie są planowane urządzenia sieci przesyłowej będące własnością organy;
- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji poinformowało, że obszar planu nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi, jak również z urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.

Pismem z dnia 2 października 2023 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z wnioskiem o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany planu. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny pismem z dnia 27 października 2023 r. uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska

odpowiedział pismem z dnia 12 lutego 2024 r. uzgadniając odstępianie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 22 stycznia 2024 r. wpłynął wniosek LNA Santé Origin sp. z o.o., właściciela działek położonych w obszarze zmiany planu, w którym wniesiono o rozszerzenie zakresu zmiany obowiązującego planu i dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz zwiększenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 10%.

Analizy wykonane na potrzeby opracowania zmiany planu wykazały, że dla bardziej efektywnego sposobu zabudowy nieruchomości położonych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 6U niezbędna jest zmiana nie tylko wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy, ale również wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy oraz formy dachu.

Z tego powodu niezbędne było rozszerzenie zakresu zmiany obowiązującego planu o lit. b oraz e w § 21 pkt 3. W konsekwencji w dniu 30 stycznia 2024 r. Rada Miasta Otwocka podjęła uchwałę Nr XCV/1034/24 w sprawie zmiany uchwały Nr LXXXVIII/963/23.

W dniu 14 lutego 2024 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się obwieszczenie, informujące o podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały Nr XCV/1034/24, która zmieniła uchwałę Rady Miasta Otwocka Nr LXXXVIII/963/23 z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu oraz o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu w terminie do 6 marca 2024 r.

W odpowiedzi na obwieszczenia wpłynęły 4 wnioski do projektu zmiany planu, w tym dwa wnioski od właściciela prywatnych działek położonych w sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu. Złożone wnioski dotyczyły:

- 1) zachowania leśnego charakteru działki nr 15/16 stanowiącej własność miasta Otwocka (dwa wnioski);
- 2) odstąpienia od zmiany planu w zakresie § 21 pkt 3 lit. c i e uchwały Nr LI/538/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 września 2021 r., tj. co do zmiany wskaźnika kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - dopuszczalna maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna powierzchnia zabudowy;
- 3) odstąpienie od jakichkolwiek zmian planu innych niż wynikające z prawomocnego wyroku WSA z dnia 16.08.2022 r., sygn. akt VII SA/Wa 947/22, co najmniej do czasu zmiany planu w sposób wynikający z wyroku WSA. W szczególności o niedokonywanie zmian sprzecznych lub kolidujących z wyrokiem WSA.

Po analizie wniosków i uwarunkowań zmiany planu, sporządzający nie znalazł uzasadnienia do uwzględnienia któregośkolwiek z nich. Wnioski złożone w październiku 2023 r. wykraczały poza zakres zmian wskazany uchwałą Nr LXXXVIII/963/23. Wniosek odnoszący się do wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 16 sierpnia 2022 r. (złożony w październiku 2023 r i powtórzony w 2024 r.) oparty był na błędnej interpretacji orzeczenia WSA.

Pismem z dnia 26 lutego 2024 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały Nr XCV/1034/24, która zmieniła uchwałę Rady Miasta Otwocka Nr LXXXVIII/963/23 z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało sześć organów, z których cztery zgłosiły swoje wnioski. Dotyczyły one:

- uwzględnienia zachowania i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN - PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa;
- uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy - Polska Spółka Gazownictwa;

- zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpowodziowej oraz ochrony przed możliwością wystąpienia podtopień w przypadku długotrwałych intensywnych opadów i/lub roztopów – Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej;
- podziemnego uzbrojenia terenu tras przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych - Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji;
- Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. poinformowały, że na obszarze objętym zmianą planu nie istnieją i nie są planowane urządzenia sieci przesyłowej będące własnością organy.

Wszystkie wnioski złożone przez odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje wykraczają poza zakres zmiany planu.

Pismem z dnia 21 lutego 2024 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z wnioskiem o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany planu. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny pismem z dnia 5 marca 2024 r. uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska odpowiedział pismem z dnia 9 maja 2024 r. uzgadniając odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 22 maja 2024 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się obwieszczenie informujące o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu.

Po zakończeniu prac nad sporządzaniem projektu zmiany planu w dniu 28 maja 2024 r. Prezydent skierował projekt planu wraz z uzasadnieniem do organów i instytucji oraz jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Otwocka w celu uzyskania odpowiednich uzgodnień i opinii.

Na wystąpienie Prezydenta w wymaganym terminie 4 organy projekt zmiany planu uzgodniły przesyłając odpowiedzi na piśmie. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie przesłało decyzję umarzającą postępowanie w zakresie uzgodnienia projektu zmiany planu, z uwagi na położenie obszaru zmiany planu poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Pozostałe organy nie odpowiedziały, a tym samym udzieliły tzw. milczącego uzgodnienia.

Na wystąpienie Prezydenta o zaopiniowanie projektu zmiany planu w wymaganym terminie odpowiedziało 5 organów oraz Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji. Organy nie zgłosiły uwag do projektu zmiany planu.

Równoległe projekt zmiany planu został przesłany do Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i omówiony na posiedzeniu w dniu 10 października 2024 r. KU-A zaopiniowała projekt zmiany planu bez uwag.

W wyniku dyskusji przeprowadzonej na posiedzeniu KU-A zmieniono sposób formułowania wprowadzonych zmian.

Wraz z opracowaniem projektu zmiany planu oszacowane zostały potencjalne wydatki z budżetu miasta będące skutkiem realizacji ustaleń zmiany planu: odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości, odszkodowanie wynikające z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, odszkodowanie za wykup nieruchomości, koszty związane z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej. Nie przewiduje się żadnych obciążeń finansowych dla budżetu Miasta.

Jako przychody do budżetu miasta wynikające z uchwalenia zmiany planu oszacowano: opłaty z tytułu podatku gruntowego, opłaty z tytułu podatku od powierzchni użytkowej zabudowy, rentę planistyczną naliczaną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, opłaty adiacenckie z tytułu podziałów i wybudowania infrastruktury, a także opłaty z tytułu obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność gminy. W wyniku uchwalenia zmiany planu nie

dojdzie do zmiany przeznaczenia terenu, a co za tym idzie nie znajdą przesłanki do naliczenia renty planistycznej. Uchwalenie zmiany planu pozwoli na intensywniejszą zabudowę terenu 6U wynikiem czego będzie wzrost wpływów z podatku od budynków.

Uchwalenie zmiany planu wpłynie zatem na budżet miasta.