

**PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA**

**ZARZĄDZENIE NR 348/2020
PREZYDENTA MIASTA OTWOCKA**

z dnia 3 grudnia 2020 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego
wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Soplicowo”**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozstrzyga się uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Soplicowo” w sposób określony w załączniku Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA**

Jarosław Tomasz Margielski

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POD NAZWĄ „SOPLICOWO”**

Lp.	2.	3.	4.	5.	6.	7.		9.
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Otwocka w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
1.	10.11.20	Osoba fizyczna	Zaprojektowanie w obszarze planu terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych zieleni publicznej	obszar planu	obszar planu		X	Obszar planu znajduje się w rejonie miasta, w którym zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania ma następować rozwój indywidualnych inwestycji związanych z ekstensywną, zabudową mieszkaniową i usługami związanymi z funkcją uzdrowską, miasta oraz strefie związanej z ochroną zasobów przyrodniczo – krajobrazowych, powiązana z ochroną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Studium wprowadza dodatkowo ograniczenia możliwości przeznaczania na cele nieleśne gruntów Skarbu Państwa. W projekcie wykorzystano wszystkie działki, które mogą być przeznaczone na cele nieleśne, zgodnie z wnioskami właścicieli. Pozostałe grunty leśne zgodnie ze studium mają pełnić funkcję przyrodniczo – krajobrazową. Wykorzystanie

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 348/2020 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2020 r.

								rekreacyjne lasów możliwe wg zasad określonych w ustawie o lasach.
2.	02.11.20	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zachowanym charakterem działki leśnej	dz. 34 obr. 156	9ZL		X	Działka nie uzyskała dotychczas zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W projekcie na cele budowlane przeznaczono jedynie działki, które zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi otrzymały taką zgodę. Grunty leśne w obszarze planu mają charakter lasów ochronnych, stąd zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie ma możliwości przeznaczenia lasów o takim charakterze na cele związane z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z uzasadnieniem decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w obszarze Soplicowo, w tym rejonie miasta znajdują się znaczne powierzchnie gruntów leśnych, które mogą zostać przeznaczone na cele budowlane i jeszcze nie zostały zabudowane. Zwiększanie tym samym ich powierzchni nie ma uzasadnienia formalnego i może skutkować negatywną decyzją organu, w przypadku wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia kolejnych powierzchni leśnych na cele nieleśne. Przeznaczenie działki na cele nieleśne jest również niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

								<p>miasta Otwocka, w którym nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych położonych w rejonie Sopiczowa, będących własnością Skarbu Państwa. Zgodnie z ewidencją gruntów współwłaścicielem przedmiotowej działki jest Skarb Państwa.</p>
3	12.11.20	Osoba prawna	<p>1. zmiana szerokości wyznaczonej strefy kontrolowanej od gazociągu wysokopiętnego do 14 m (z wyznaczonej w projekcie na 65 m),</p> <p>2. usunięcie wyznaczonej w projekcie strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu</p> <p>3. odniesienie wskaźników parkingowych ustalonych w projekcie planu do liczby pensjonariuszy, pracowników pracujących na najliczniejszej zmianie, liczby gości, liczby dostawców i obsługi inicydentalnej.</p> <p>4. przeznaczenie całej powierzchni działek objętych uwagą na cele budowlane</p> <p>5. dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej na działce objętej uwagą, w tym przepompowni ścieków.</p> <p>6. zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 13 m (z ustalonej w projekcie planu na 10 m) z dopuszczeniem dominanty</p>	dz. 31/2, 31/10, 31/11, 31/12, 31/14, 31/15 obr. 165	2MNU, 26ZL, 49ZL	X pkt. 5, 6, 7 część, 8 część	X pkt. 1, 2, 3, 4, 7 część, 8 część, 9, 10, 11	<p>1. zasięg strefy kontrolowanej podlegał opiniowaniu z zarządcą gazociągu. Zmiana szerokości strefy nie ma uzasadnienia formalnego i stanowiłaby naruszenie toku procedury planistycznej. Ewentualne zmniejszenie zasięgu strefy uzależnione jest od opinii zarządcy gazociągu.</p> <p>2. ustalenia planu w zakresie ograniczeń realizacji obiektów budowlanych w przedmiotowej odnoszą się bezpośrednio do obowiązujących przepisów prawa. Likwidacja strefy nie spowoduje zmiany warunków zagospodarowania terenów położonych w jej zasięgu. Jednocześnie likwidacja strefy mogłaby wskazywać na brak odniesienia się ustaleń projektu planu do przepisów prawa ograniczających zagospodarowanie terenów przylegających do gruntów leśnych.</p> <p>3. wskazywane w uwadze zasady rozliczenia ilości miejsc parkingowych nie mają osadzenia w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która jednoznacznie wskazuje do jakich parametrów ustala się te</p>

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 348/2020 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2020 r.

		<p>wysokości 17 m (istniejąca wieża historycznej willi)</p> <p>7. dopuszczenie realizacji dachów w przedziale 18 – 70 stopni i dla części dobudowywanych dachów płaskich, zagłębionych</p> <p>8. zwiększenie wskaźnika intensywności do 0,6 (z ustalonego w projekcie na 0,1).</p> <p>9. zwiększenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 20,5% pow. działki budowlanej (z ustalonego w projekcie na 5%)</p> <p>10. zmniejszenie wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% pow. działki budowlanej (z ustalonej w projekcie na 90%)</p> <p>11. zmniejszenie stawki procentowej renty planistycznej do 20% (z ustalonej w projekcie na 30%)</p>				<p>wskaźniki, m.in. liczby zatrudnionych osób czy powierzchni użytkowej usług. Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do naruszenia zakresu planu miejscowego regulowanego przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu. przestrzennym.</p> <p>4. grunty leśne zachowane w dotychczasowym użytkowaniu nie otrzymały dotychczas zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W projekcie planu na cele budowlane przeznaczono jedynie działki lub ich części, które zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi otrzymały taką zgodę. Grunty leśne w obszarze planu mają charakter lasów ochronnych, stąd zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie ma możliwości przeznaczenia lasów o takim charakterze na cele związane z zabudową mieszkaniową i inną niż związana z ochroną zdrowia. Zgodnie z uzasadnieniem decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w obszarze Sopicowa, w tym rejonie miasta znajdują się znaczne powierzchnie gruntów leśnych, które mogą zostać przeznaczone na cele budowlane i jeszcze nie zostały zabudowane. Zwiększenie tym samym ich powierzchni nie ma uzasadnienia formalnego i może skutkować</p>
--	--	---	--	--	--	---

							<p>negatywną decyzją organu. W przypadku wystąpienia o zgodę kolejnych powierzchni lesnych na cele nieleśne.</p> <p>5. w rozumieniu projektu planu urządzenia i obiektu infrastruktury technicznej są dopuszczone na całym obszarze planu, pod warunkiem uwzględnienia innych ustaleń planu oraz przepisów określających ochronę gruntów rolnych i leśnych. Przepompownia ścieków jest możliwa do realizacji na części przedmiotowej działki przeznaczonej na cele budowlane.</p> <p>6. zmiana uzasadniona rodzajem planowanej inwestycji. Zmiana zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka w zakresie dopuszczenia zmiany na pojedynczych działkach wskaźnika wysokości zabudowy ustalonego dla strefy przyrodniczej na poziomie 10 m oraz lokalizacji w wybranych miejscach dominant przestrzennych</p> <p>7. dopuszczenie dachów płaskich jest uzasadnione rodzajem planowanej inwestycji. Natomiast dopuszczenie dachów spadzistych o spadkach wskazanym w uwadze nie niesie za sobą regulacji – zakres dachów jest zbyt szeroki. Wprowadzenie ustaleń w tym zakresie powodowałoby dopuszczenie dowolnego spadku dachu oraz normowałoby nachylenie</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 348/2020 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2020 r.

										<p>dachów niepożądanym w granicach założenia historycznego osiedla.</p> <p>8. zmiana wskaźnika intensywności zabudowy po zwiększeniu maksymalnej zabudowy jest możliwa do 0,2. Zwiększenie tego wskaźnika do poziomu wskazanego w uwadze nie ma uzasadnienia w innych wskaźnikach urbanistycznych, szczególnie ustalonej powierzchni zabudowy i udziale powierzchni biologicznie czynnej. Wszystkie wskaźniki urbanistyczne ustalone w projekcie planu są ze sobą powiązane i nie mogą się wzajemnie wykluczać.</p> <p>9, 10. zmiany niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego W strefie funkcjonalno-przestrzennej MNL-40, w której znajdują się przedmiotowe działki udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 90% powierzchni działki budowlanej. Nie ma zatem możliwości dopuszczenia zmiany wskaźników wskazanych w uwadze, w tym dopuszczenia powierzchni zabudowy w wielkości wnoszonej w uwadze.</p> <p>11. zmiana nieuzasadniona przewidywanym wysokim wzrostem wartości nieruchomości po wejściu w życie planu miejscowego oraz wysokimi kosztami miasta na rzecz uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i zapewnienia dojazdu.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 348/2020 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2020 r.

4.	12.11.20	Osoba prawna	Wnieście o wyłączenie działek objętych uwagą z granic sporządzanego planu	dz. 31/2, 31/10, 31/11, 31/12, 31/14, 31/15 obr. 165	2MNU, 26ZL, 49ZL	X	Procedura planistyczna jest realizowana w granicach wskazanych w uchwałie Intencyjnej Rady Miasta Otwocka. Nie zachodzą przytoczone formalne wskazujące na zasadność podziału obszaru planu. Możliwość wyłączenia działek z opracowywanego planu jest uzależniona od decyzji organu odpowiedzialnego za podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego. Jednocześnie osoby składające uwagę wniosły inne uwagi do planu mające wpływ na tok prawny procedury planistycznej. Działania osób składających uwagę wykluczają się wzajemnie.
5.	30.10.20	Nadleśnictwo Celestynów 05-430 Celestynów, ul. Obrońców Pokoju 58	Przeznaczenie działki objętej uwagą na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. 34 obr. 156	9ZL	X	Działka nie uzyskała dotychczas zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W projekcie planu na cele budowlane przeznaczone jedynie działki, które zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi otrzymały taką zgodę. Grunty leśne w obszarze planu mają charakter lasów ochronnych, stąd zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie ma możliwości przeznaczenia lasów o takim charakterze na cele związane z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z uzasadnieniem decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w obszarze Soplicowo.

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 348/2020 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2020 r.

			Zmiana wskaźników urbanistycznych ustalonych w projekcie planu dla działki objętej uwagą, tj. zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 16% pow. działki budowlanej (z ustalonej w projekcie na 10%) oraz zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 75% pow. działki budowlanej (z ustalonej w projekcie na 80%)	dz. 26/2 obr. 152	43MN	X część	X część	w tym rejonie miasta znajdują się znaczne powierzchnie gruntów leśnych, które mogą zostać przeznaczane na cele budowlane i jeszcze nie zostały zabudowane. Zwiększanie tym samym ich powierzchni nie ma uzasadnienia formalnego i może skutkować negatywną decyzją organu, w przypadku wystąpienia o zgodę kolejnych powierzchni leśnych na cele nieleśne. Przeznaczenie działki na cele nieleśne jest również niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, w którym nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych położonych w rejonie Sopicowa, będących własnością Skarbu Państwa. Zgodnie z ewidencją gruntów współwłaścicielem przedmiotowej działki jest Skarb Państwa.
6.	21.10.20	Osoba fizyczna						Zgodnie z stosowną decyzją o zgodzie na zmianę przeznaczenia przedmiotowej działki na cele nieleśne zmianą przeznaczenia może zostać objęte nie więcej niż 20% powierzchni działki. Biorąc pod uwagę wskazany warunek formalny i konieczności zapewnienia dojazdu do obiektów budowlanych wskaźnik powierzchni zabudowy może być zwiększony do 15% pow. działki budowlanej. Warunki określone w decyzji uniemożliwiają jednak zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej – obowiązek

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 348/2020 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2020 r.

									zachowania na działce 80% terenu leśnego/ aktywnego biologicznie.	
7.	21.10.20	Osoba fizyczna	Zmiana wskaźników urbanistycznych ustalonych w projekcie planu dla działki objętej uwagą, tj. zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 16% pow. działki budowlanej (z ustalonej w projekcie na 10%) oraz zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 75% pow. działki budowlanej, z dopuszczeniem obniżenia tego wskaźnika do 70% w uzasadnionych przypadkach (z ustalonej w projekcie na 80%)	dz. 26/5 obr. 152	43MN	X	X	część	część	Zgodnie z słosowną decyzją o zgodzie na zmianę przeznaczenia przedmiotowej działki na cele nieleśne zmianą przeznaczenia może zostać objęte nie więcej niż 20% powierzchni działki. Biorąc pod uwagę wskazany warunek formalny i konieczności zapewnienia dojazdu do obiektów budowlanych wskaźnik powierzchni zabudowy może być zwiększony do 15% pow. działki budowlanej. Warunki określone w decyzji uniemożliwiają jednak zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej – obowiązek zachowania na działce 80% terenu leśnego/ aktywnego biologicznie.
8.	08.10.20	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki objętej uwagą na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. 9 obr. 160	29ZL		X			Działka nie uzyskała dotychczas zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W projekcie planu na cele budowlane przeznaczono jedynie działki, które zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi otrzymały taką zgodę. Grunty leśne w obszarze planu mają charakter lasów ochronnych, stąd zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie ma możliwości przeznaczenia lasów o takim charakterze na cele związane z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z uzasadnieniem decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany decyzji o zgodzie na zmianę

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 348/2020 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2020 r.

								przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w obszarze Sopicowo, w tym rejonie miasta znajdują się znaczne powierzchnie gruntów leśnych, które mogą zostać przeznaczone na cele budowlane i jeszcze nie zostały zabudowane. Zwiększenie tym samym ich powierzchni nie ma uzasadnienia formalnego i może skutkować negatywną decyzją organu, w przypadku wystąpienia o zgodę kolejnych powierzchni leśnych na cele nieleśne.
9.	19.10.20	Osoba fizyczna	Dostosowanie ustaleń planu w zakresie nakazu zachowania leśnego charakteru działek budowlanych będących obecnie gruntami leśnymi do faktycznego przeznaczenia w projekcie planu	dz. 18 obr. 153	50MN	X		Ustalenia planu zostaną dostosowane do faktycznego przeznaczenia terenu, zgodnie z treścią uwagi
10.	20.10.20	Osoba fizyczna	Zmiana wskaźników urbanistycznych ustalonych w projekcie planu dla działki objętej uwagą, tj. zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 15% pow. działki budowlanej (z ustalonej w projekcie na 10%)	dz. 23 obr. 152	43MN	X		Zgodnie ze stosowną decyzją o zgodzie na zmianę przeznaczenia przedmiotowej działki na cele nieleśne zmianą przeznaczenia może zostać objęte nie więcej niż 20% powierzchni działki. Zmiana ustaleń projektu planu zgodnie z treścią uwagi nie będzie prowadzić do naruszenia wskazanej powyżej decyzji.
11.	20.10.20	Osoba fizyczna	Wprowadzenie do ustaleń planu dotyczących podziału nieruchomości zapisów dopuszczających mniejszą powierzchnię działki budowlanej dla istniejących działek przed wejściem w życie ustaleń planu	dz. 23 obr. 152	43MN		X	Uwaga dotyczy działki o pow. 2196m ² , która w obowiązującym planie leży na terenie przeznaczonym na jednorodziną zabudowę mieszkaniową. W projektowanym planie przeznaczeniem terenu jest również jednorodzinna zabudowa

12.	04.11.20	Osoba fizyczna	<p>1. zwiększenie ustalonej intensywności zabudowy do 0,2 (z ustalonej w projekcie na 0,1)</p> <p>2. zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 10% pow. działki budowlanej (z ustalonej w projekcie na 5%)</p> <p>3. zmniejszenie do 85% udziału powierzchni biologicznej działki budowlanej (z ustalonej w projekcie na 90%)</p>	dz. 33/1, 33/2 obr. 157	23MN		X	<p>Wnioskowane zmiany spowodowałyby naruszenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Zgodnie z nim przedmiotowe działki znajdują się w strefie funkcjonalno – przestrzennej MNL-39, w której obowiązuje nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90% działki budowlanej. Wzajemne powiązanie wskaźników urbanistycznych wyklucza możliwość wprowadzenia</p>	<p>mieszkańcowa. Dla terenu 43MN, na którym znajduje się przedmiotowa działka, zgodnie z art. 15 ust.3 pkt 10 u.p.z.p. projekt planu wprowadza (w §16 ust.3) lit. i) parametr minimalnej powierzchni dla nowo tworzonych działek (2500m²). Ustawa o planowaniu przestrzennym na podst. art. 15 ust. 3 pkt 10 (w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych) upoważnia do ingerencji w prawo własności w zakresie określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek. Nie istnieje zatem upoważnienie ustawowe dla wprowadzania regulacji obejmujących istniejące działki budowlane. Wprowadzenie w planie ograniczenia dotyczącego minimalnej powierzchni dla istniejących działek budowlanych byłoby wykróceniem poza zakres przyznanego gminie władztwa planistycznego.</p>
-----	----------	----------------	---	----------------------------	------	--	---	--	---

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 348/2020 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2020 r.

							wszystkich zmian wymienionych w uwadze.	
13.	11.11.20	Osoba fizyczna	<p>1. dopuszczenie stosowania barw czarnej i białej na elewacjach budynków</p> <p>2. zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m (z ustalonej w projekcie na 10 m), z uwzględnieniem wysokości istniejącej na działce zabudowy.</p> <p>3. zmniejszenie ustalonego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 75% pow. działki budowlanej, poprzez zmianę przeznaczenia gruntów leśnych znajdujących się na przedmiotowej działce (w projekcie wskaźnik również wynosi 75%)</p> <p>4. brak zgody na zakwalifikowanie działki do terenów, dla których określa się stawkę renty planistycznej</p>	dz. 15 obr. 148	15MN, 12ZL	X pkt. 1, 3 część	X pkt. 2, 3 część, 4	<p>1. zmiana uzasadniona kolorystyką istniejącej zabudowy w pierzei ulicy Narutowicza.</p> <p>2. wnoszona w uwadze wysokość zabudowy nie jest charakterystyczna dla tradycyjnej wysokości budynku jednorodzinnego i zawiera charakterystyki specyficzne raczej dla zabudowy wielorodzinnej. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z projektem planu istniejąca zabudowa jest zachowana, a parametr wysokości dotyczy nowej zabudowy lub budynków nadbudowywanych.</p> <p>3. w projekcie planu wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej jest zgodny z wielkością wskazaną w uwadze. Natomiast powiększenie terenów budowlanych na gruntach leśnych nie jest możliwe. Działka nie uzyskała dotychczas zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na całej powierzchni. W projekcie planu na cele budowlane przeznaczono jedynie działki, które zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi otrzymały taką zgodę. Grunty leśne w obszarze planu mają charakter lasów ochronnych, stąd zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie ma możliwości przeznaczenia lasów o takim charakterze na cele</p>

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 348/2020 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2020 r.

		Osoba fizyczna	<p>1. zmniejszenie do 75% udziału powierzchni biologicznej działki budowlanej (z ustalonej w projekcie na 80%)</p> <p>2. zwiększenie ustalonej intensywności zabudowy do 0,3 (z ustalonej w projekcie na 0,2)</p> <p>3. zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 15% pow. działki budowlanej (z ustalonej w projekcie na 10%)</p> <p>4. przeznaczenie działek na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej</p> <p>5. zmniejszenie zasięgu strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu</p>	dz. od 16/2 do 16/7 obr. 152	SMN	X pkt. 2, 3, 4	X pkt. 1, 5	<p>założyć, że wskutek uchwalenia planu nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.</p> <p>1. zgodnie ze stosowną decyzją o zgodzie na zmianę przeznaczenia przedmiotowej działki na cele nieleśne zmianą przeznaczenia może zostać objęte nie więcej niż 20% ich powierzchni, co uniemożliwia zmniejszenie ustalonego w projekcie planu wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>2, 3. biorąc pod uwagę wskazany warunek formalny w pkt. 1 wskaźnik powierzchni zabudowy może być zwiększony do 15% pow. działki budowlanej. Jednocześnie zwiększenie tego wskaźnika spowoduje wzrost dopuszczonej na działkach intensywności zabudowy</p> <p>4. położenie działek w pierzei ul. Narutowicza, stanowiącej podstawowy ciąg komunikacyjny w tym rejonie miasta, uzasadnia dopuszczenie realizacji obiektów usługowych</p> <p>5. zasięg strefy wynika bezpośrednio z przepisów prawa. Ustalenia projektu planu odnoszą się jednak bezpośrednio do przepisów odrębnych, co wskazuje, że brak możliwości realizacji zabudowy lub dopuszczenie takiej możliwości zależy wyłącznie od tych przepisów, obowiązujących w czasie</p>
14.	05.11.20							

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 348/2020 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2020 r.

								podjęmowania działań inwestycyjnych.
15.	06.11.20	Osoba fizyczna	1. zwiększenie ustalonej intensywności zabudowy do 0,13 (z ustalonej w projekcie na 0,1) 2. zwiększenie maksymalnej pow. zabudowy do 6% pow. działki budowlanej (z ustalonej na 5%)	dz. 26/3, 26/4 obr. 153	40MN	X		Zmiany nie spowodują naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka.
16.	02.11.20	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zachowanym charakterem działki leśnej	dz. 34 obr. 156	9ZL		X	Działka nie uzyskała dotychczas zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W projekcie planu na cele budowlane przeznaczono jedynie działki, które zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi otrzymały taką zgodę. Grunty leśne w obszarze planu mają charakter lasów ochronnych, stąd zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie ma możliwości przeznaczenia lasów o takim charakterze na cele związane z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z uzasadnieniem decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w obszarze Soplkowo, w tym rejonie miasta znajdują się znaczne powierzchnie gruntów leśnych, które mogą zostać przeznaczone na cele budowlane i jeszcze nie zostały zabudowane. Zwiększenie tym samym ich powierzchni nie ma uzasadnienia formalnego i może skutkować

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 348/2020 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2020 r.

								negatywna decyzją organu, w przypadku wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia kolejnych powierzchni leśnych na cele nieleśne. Przeznaczenie działki na cele nieleśne jest również niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, w którym nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych położonych w rejonie Sopliczowa, będących własnością Skarbu Państwa. Zgodnie z ewidencją gruntów współwłaścicielem przedmiotowej działki jest Skarb Państwa.
17.	12.11.20	Osoba fizyczna	Dopuszczenie stosowania dachów płaskich	dz. 4/2 obr. 152	54MN	X		Dopuszczenie stosowania dachów płaskich nawiązuje do bryły budynków znajdujących się obecnie w pierzei ul. Narutowicza, przy której znajduje się przedmiotowa działka.
18.	12.11.20	Osoba fizyczna	1. zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 11 m (z ustalonej w projekcie planu na 10 m) 2. dopuszczenie odstępnstw od parametru minimalnej powierzchni działki budowlanej (1%) 3. wprowadzenie ustaleń w zakresie dopuszczenia na działce budowlanej 1 budynku mieszkalnego lub drugiego w przyładku wcześniejszego podziału działki na działkę budowlaną o powierzchni ustalonej dla wyodrębnionego terenu	dz. 59 obr. 156	3MN	X pkt. 1	X pkt. 2, 3	1. zmiana nie spowoduje znaczących zmian w przestrzeni oraz nie będzie powodować utrudnień w zagospodarowaniu działek sąsiednich 2. wnioskowana zmiana nie ma umocowania w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres planu unormowany przepisami tej ustawy określa powierzchnię działki z podziału nieruchomości. Dyspozycja ustawa jednoznacznie wskazuje, że dotyczy to nieruchomości podlegających podziałowi na działki budowlane po wejściu w życie ustaleń projektu planu. Brak czynności

								<p>związanych z podziałem nieruchomości wydzieleniem nowych działek budowlanych, np. realizacja zabudowy na istniejących działkach powoduje, że ustalenia w tym zakresie nie mogą być stosowane.</p> <p>Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami ewentualne łączenie nieruchomości lub wydzielenie części działki na cele infrastruktury technicznej lub polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej nie stanowi również procedury, w wyniku której następuje podział na działki budowlane – w rozumieniu przepisów prawa.</p> <p>3. zmiany nie mają uzasadnienia formalnego. Niski stopień intensywności zabudowy w zasadzie uniemożliwia realizację na działkach budowlanych kilku obiektów mieszkalnych. Dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych dopiero po dokonaniu podziału nieruchomości wykracza poza unormowany prawnie zakres planu miejscowego.</p>
19.	06.11.20	Osoba fizyczna	<p>1. zwiększenie ustalonej intensywności zabudowy do 0,13 (z ustalonej w projekcie na 0,1)</p> <p>2. zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 6% pow. działki budowlanej (z ustalonej w projekcie na 5%)</p>	dz. 26/3, 26/4 obr. 153	40MN	X		<p>Zmiany nie spowodują naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka.</p>

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 348/2020 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2020 r.

20.	02.11.20	Osoba fizyczna	Brak zgody na poszerzenie na działce objętej uwagą skrzyżowania ulic Armii Krajowej i Narutowicza	dz. 27/1 obr. 152	41MN, 1KDZ	X		Zmiana parametrów skrzyżowania możliwa ze względu na zakończoną przebudowę skrzyżowania ulic Armii Krajowej i Narutowicza
21	10.11.20	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. 16 obr. 161	43ZL		X	Zmiana niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Działka położona w strefie funkcjonalno – przestrzennej ZN/ZL. W strefie nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej.
22.	12.11.20	Osoba fizyczna	1. brak zgody na przedłużenie ulicy Narutowicza w ciągu drogi 1KDL 2. dopuszczenie stosowania szerszej palety barw i materiałów na elewacjach i dachach budynków. 3. wnoszenie o zmianę ustaleń projektu planu w zakresie zachowania istniejącej zabudowy, w tym położonej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy	dz. 13 obr. 148	53MN, 13ZL, 1KDL		X pkt. 1, 2, 3	1. w projekcie planu nie planuje się realizacji nowych dróg w rejonie przedmiotowej działki oraz nie planuje się poszerzenia ulicy Narutowicza kosztem tej działki. W projekcie zakłada się jedynie przebudowę drogi w zakresie wykonania jezdni; chodnika i ewentualnie ścieżki rowerowej, bez zmiany klasy technicznej drogi. 2. osoba składająca uwagę nie określiła o jakie materiały i dopuszczona kolorystykę budynków wnosi. Brak możliwości odniesienia się do zasadności uwzględnienia uwagi. 3. ustalenia zawarte w zakresie zachowania istniejącej zabudowy wyczerpują unormowany prawnie zakres planu miejscowego. Uszczegółowienie ustaleń w tym zakresie mogłoby powodować ingerencję w obowiązujące akty wyższego rzędu. Zbadania ewentualnych kolizji z przepisami prawa nie jest jednak możliwe

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 348/2020 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2020 r.

		Osoba prawna	1. zgłoszenie chęci uczestniczenia w opracowaniu planu na każdym etapie postępowania (procedury planistycznej) 2. naruszenie przez projekt planu przyjętych kierunków rozwoju (miasta), w tym przepisów odrębnych obowiązujących dla obszarów chronionych, w tym Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, szczególnie w zakresie zmiany przeznaczenia na cele budowlane zwanych kompleksów leśnych.	obszar planu	obszar planu		X	ponieważ osoba składająca uwagę nie określiła zakresu wnioskowanych zmian. 1. zakres uczestnicząca podmiotów społecznych w procedurze planistycznej został określony w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na warunkach jednolitych dla wszystkich zainteresowanych procedurą planistyczną stron. Określenie udziału wybranych stron postępowania stanowiłoby naruszenie przepisów tej ustawy. 2. projekt planu zachowuje pełną zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Można zauważyć również, że do realizacji wybrano najbardziej restrykcyjny model zagospodarowania, zgodny ze studium, w którym do zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wybrano wyłącznie działki, które dotychczas uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. W przypadku zgodności z przepisami prawa obowiązującymi dla obszarów chronionych nie stwierdza się jakichkolwiek naruszeń. Projekt planu otrzymał wszystkie niezbędne uzgodnienia w tym zakresie obejmujące organy nadzorcze nad obszarami chronionymi, w tym RDOŚ, WKZ, Marszałek Województwa Mazowieckiego.
23.	22.10.20							

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 348/2020 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2020 r.

24.	18.11.20 uwaga złożona po terminie	Osoba prawna	1. ograniczenie rozbiudowy terenów budowlanych do istniejącego układu urbanistycznego (w tym objętego sieciami infrastruktury technicznej), w powiązaniu z ogólnym opisem docelowej struktury przestrzennej opisanej w treści uwagi)	2. ograniczenie wskaźników i parametrów urbanistycznych na terenach budowlanych w dostosowaniu do planu ochrony Mazowieckiego Parku Krajoobrazowego (ograniczenie terenów budowlanych, niezmiennianie terenów leśnych na cele budowlane – interpretacja uwagi, uwaga w tym zakresie niezrozumiała)	3. brak wyznaczenia w obszarze planu terenów zieleni publicznej (?)	4. brak uwzględnienia przepisów prawa uwzględniających poszukiwań pochówki osób na terenach leśnych przeznaczonych na cele nieleśne	obszar planu	obszar planu	X	Uwaga odrzucona z przyczyn formalnych – uwaga złożona po terminie. Wyjaśnienie wnoszonych zmian: 1, 2. Projekt planu zachowuje pełną zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Można zauważyć również, że do realizacji wybrano najbardziej restrykcyjny model zagospodarowania, zgodny ze studium, w którym do zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wybrano wyłącznie działki, które dotychczas uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. W przypadku zgodności z przepisami prawa obowiązującymi dla obszarów chronionych nie stwierdza się jakichkolwiek naruszeń. Projekt planu otrzymał wszystkie niezbędne uzgodnienia w tym zakresie obejmujące organy nadzorcze nad obszarami chronionymi, w tym WKZ RDOŚ, Marszałek Woj. Maz.
3. Obszar planu znajduje się w rejonie miasta, w którym zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania ma następować rozwój indywidualnych inwestycji związanych z ekstensywną zabudową										

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 348/2020 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2020 r.

								<p>mieszkańcą i usługami związanymi z funkcją uzdrowiskową miasta oraz strefie związanej z ochroną zasobów przyrodniczo – krajobrazowych, powiązaną z ochroną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Studium wprowadza dodatkowo ograniczenia możliwości przeznaczania na cele nieleśne gruntów Skarbu Państwa. W projekcie planu wykorzystano wszystkie działki, które mogą być przeznaczone na cele nieleśne, zgodnie z wnioskami właścicieli. Pozostałe grunty leśne zgodnie ze studium mają pełnić funkcję przyrodniczo – krajobrazową. Wykorzystanie rekreacyjne lasów jest możliwe na zasadach określonych w ustawie o lasach.</p> <p>4. Ewentualne poszukiwanie mogił nie jest przedmiotem planu. Jest ono realizowane na zasadach określonych w odrębnych przepisach prawa, w tym badań archeologicznych.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załączniki: zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA
Jaworski Tomasz Margielski
 (podpis Prezydenta Miasta Otwocka)

