

**UCHWAŁA NR LXIV/683/22
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb
140 w Otwocku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 poz. 503), w związku z uchwałą Nr LV/580/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku, Rada Miasta Otwocka uchwała, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, iż zmian planu, o której mowa w §2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, przyjętego Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., zmienionego uchwałą Nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r.

§ 2. W uchwale Nr XLIX/389/06 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku wprowadza się następujące zmiany:

1) uchyla się § 2 ust. 1 pkt 5, 7, 11, 12 i 13;

2) uchyla się § 4 ust. 2;

3) uchyla się § 5 ust. 8 i 9;

4) uchyla się § 7 ust. 3 i 6;

5) uchyla się § 8 ust. 4;

6) w § 8:

a) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe z terenów ulic należy odprowadzić do urządzeń odwadniających z zastrzeżeniem, że przed wprowadzeniem wód do ziemi należy je doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska.”,

b) uchyla się ust. 17 i 18;

7) § 9 otrzymuje brzmienie:

„§ 9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:

a) działek pod drogi,

b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:

a) w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem pkt b,

b) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.”;

8) w § 11:

- a) uchyla się ust. 2.4 pkt 1-4 i 8,
- b) ust. 2.4 pkt 5-7 otrzymują brzmienie:
- „5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania – 100;”
- c) ust. 2.5 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
- „intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2;”
- d) w ust. 2.5 pkt 2 skreśla się wyrazy „od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu”
- e) ust. 2.5 pkt 3 otrzymuje brzmienie:
- „3) dach płaski co oznacza dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;”
- f) uchyla się ust. 2.5 pkt 4 i 5,
- g) po ust. 2.5 dodaje się ust. 2.5a w brzmieniu:
- „2.5a. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 10000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 100 m.”
- h) ust. 2.6 otrzymuje brzmienie:
- „2.6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Karczewskiej i ul. Parkowej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych;
 - 3) odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci miejskiej;
 - 4) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub urządzeń odwadniających z zastrzeżeniem, że przed wprowadzeniem wód do ziemi należy je doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
 - 5) wody opadowe i roztopowe z dachów należy zagospodarować na działce własnej inwestycji;
 - 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Otwocku poza obszarem planu;
 - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z instalacji fotowoltaicznej;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło z systemu miejskiego lub indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE).”

§ 3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik 3 – dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 5. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Miasta Otwocka.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXIV/683/22

Rady Miasta Otwocka

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta, Rada Miasta Otwocka postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, wnoszących uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zał. do Uchwały Nr LXIV/683/22		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	18.04.2022	*	Zachować użytek leśny i inne resztki lasu na obszarze 140 oraz dokonać koniecznych prac pielęgnacyjnych. Trzeba wykorzystać to co już jest albo pozostało z zieleni na terenie OKS-u i wzbogacić o nowe nasadzenia.		Cały obszar planu		X		X	

* - W związku z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV/683/22
Rady Miasta Otwocka
z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Zgodnie z uchwałą Nr LV/580/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku, zakres zmian wprowadzonych w uchwale Nr XLIX/389/06 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 września 2006 r. ograniczony został do:

- 1) uchylenia § 2 ust. 1 pkt 5, 7, 11, 12 i 13, § 4 ust. 2, § 5 ust. 8 i 9, § 7 ust. 3 i 6, § 8 ust. 4, 17 i 18, § 11 ust. 2.4 pkt 1-4 i 8, § 11 ust. 2.5 pkt 4 i 5,
- 2) zmiany brzmienia § 8 ust. 7, § 9, § 11 ust. 2.4 pkt 5-7, § 11 ust. 2.5 pkt 1-3, § 11 ust. 2.6
- 3) dodania w § 11 ust. 2.5a.

W związku z powyższym w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku nie zostały zapisane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a co za tym idzie nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz o zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV/683/22
Rady Miasta Otwocka
z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Dane przestrzenne

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), przygotowane zostały dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku została opracowana w związku z Uchwałą Nr LV/580/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku (zwaną dalej „uchwałą intencyjną”).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku (zwany dalej „obowiązującym planem”) przyjęty został uchwałą Nr XLIX/389/06 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 września 2006 r., a następnie został opublikowany 3 lutego 2007 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 33, poz. 677.

Obowiązujący plan, a co za tym idzie i zmiana planu, dotyczy obszaru o powierzchni 22,44 ha, złożonego z 49 działek ewidencyjnych z obrębu ewidencyjnego 140 (cały obręb), oraz z 5 działek z obrębu 137 (5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/6), działki nr 3/1 z obrębu 138, siedmiu działek z obrębu 139 (3/1, 3/2, 3/3, 3/5, 3/7, 3/8, 3/9) oraz fragmentów działek: 34 i 5/5 z obrębu 137, 22/1, 22/2, 26 z obrębu 138 oraz 2 z obrębu 139.

W granicach obszaru obowiązującego planu znajduje się zespół boisk sportowych, w tym stadion z pełnowymiarowym boiskiem, „Moje Boisko – Orlik 2012” oraz korty tenisowe – zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolami US i US/UT. Rosnące potrzeby mieszkańców Otwocka w zakresie sportu i rekreacji wskazały na konieczność modernizacji istniejących terenów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz rozbudowę lub budowę nowych obiektów sportowych.

Celem zmiany obowiązującego planu jest stworzenie warunków do realizacji przez władze Otwocka inwestycji celu publicznego – rozbudowy istniejących obiektów sportowych przy ulicy Sportowej. Istotną przesłanką podjęcia prac nad zmianą planu była konieczność wykreślenia zastrzeżenia w ustaleniach obowiązującego planu dotyczącego ograniczeń w wyłączaniu gruntów leśnych z produkcji leśnej dla terenu 2US/UT.

Decyzja Nr WŚR.VIII.6112-26/05 Wojewody Mazowieckiego z dnia 19 maja 2005 r. wyrażająca zgodę na przeznaczenie w obowiązującym planie gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne udzielona została pod określonymi warunkami w odniesieniu do gruntów przewidzianych na cele jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego (MNL). Wszystko wskazuje na to, że warunek ograniczenia powierzchni wyłączenia gruntów z produkcji leśnej do 500 m² określony dla terenów zabudowy jednorodzinnej został błędnie wpisany także do ustaleń dla terenów usług sportu, rekreacji i turystyki.

Jednocześnie z wykonanej przez Prezydenta w 2018 r. Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXXXV/591/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 października 2018 r.) wynika, że w części tekstowej obowiązującego planu, zwłaszcza w ustaleniach ogólnych występują uchybienia w kontekście aktualnie obowiązujących przepisów. Nie są one na tyle istotne, aby niezwłocznie przystępować do sporządzania nowego planu. W konkluzji Oceny znalazł się jednak postulat, aby podczas sporządzania zmian planów uwzględniać możliwość wyeliminowania błędów, nieścisłości i niezgodności wykazanych w analizie.

Zmierzając do zmiany regulacji planistycznych dla obszaru objętego obowiązującym planem, władze Miasta miały do wyboru dwie możliwości: zmianę obowiązującego planu lub sporządzenie nowego planu miejscowego. Biorąc pod uwagę opisane wyżej okoliczności, stwierdzono konieczność zmiany wybranych przepisów ogólnych sprzecznych z aktualnym stanem prawnym oraz ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 2US/UT – przeznaczonego pod usługi sportu, rekreacji i turystyki.

Zmiana dotyczy następujących ogólnych przepisów obowiązującego planu:

- 1) § 2 ust. 1 – uchylenie punktów 5, 7, 11, 12, 13 - powodem była konieczność skreślenia pięciu definicji, które znajdują się w aktach wyższego rzędu (działki budowlanej, zabudowy jednorodzinnej, powierzchni użytkowej, maksymalnej wysokości zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej);
- 2) § 4 ust. 2 – uchylenie przepisu o możliwości korekty linii rozgraniczających – plan jest źródłem prawa i jego ustalenia muszą być jednoznaczne;
- 3) § 5 ust. 8 i 9 – uchylenie ustaleń dotyczących ogrodzeń w związku z wyłączeniem takich regulacji z zakresu ustaleń planów miejscowych. Wraz z wejściem w życie tzw. ustawy krajobrazowej rady gmin

zyskały prawo wprowadzenia zasad realizacji i wyglądu ogrodzeń, reklam, szyldów i małej architektury odrębnym aktem prawa miejscowego;

- 4) § 7 ust. 3 i 6 – uchylenie przepisu o możliwości korekty linii rozgraniczających (ust. 3) oraz uchylenie przepisów dotyczących parkowania, które są powtórzone w przepisach szczegółowych dla terenów (ust. 6);
- 5) § 8 ust. 4, 7, 17, 18 - część z przepisów dotyczących odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych ma brzmienie archaiczne i pożądanym było ich zaktualizowanie. Uchylone zostały ustępy 4, 17 i 18 które regulowały materię będącą aktualnie właściwością przepisów regulaminu utrzymania czystości i porządku w mieście, natomiast ustępowi 7 nadano nowe brzmienie rozszerzające możliwość zagospodarowania wód opadowych, zgodnie z aktualną ofertą urządzeń dostępnych na rynku (i zgodnych z normami) – aktualny plan przewiduje jedynie studnie chłonne;
- 6) § 9 - pożądanym było nadanie ustaleniom nowego brzmienia, zgodnie z ustawowym zakresem ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości oraz zasad podziału na nowe działki budowlane (minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej).

Zmiany ustaleń ogólnych dotyczą całego obszaru objętego obowiązującym planem, ale ponieważ głównie polegają na uchyleniu przepisów niezgodnych z prawem lub powtarzających się w przepisach szczegółowych dla terenów – w praktyce zmiana planu nie wpływa na określone planem prawa i obowiązki właścicieli nieruchomości.

Najistotniejsze zmiany dotyczą działki o nr ew. 6/3 będącej własnością miasta Otwocka. Ustalenia szczegółowe dla działki 6/3 (teren 2US/UT) zostały ujednoczone z ustaleniami dla sąsiedniej działki o nr 6/1 (teren 1US) zajętej przez stadion i budynki Otwockiego Klubu Sportowego (OKS). Zmiany ustaleń szczegółowych, a zwłaszcza wykreślenie omyłkowo zamieszczonego zastrzeżenia dotyczącego gruntów leśnych, zwiększy możliwość zabudowy obu terenów a tym samym zwiększy wartość nieruchomości należących do miasta Otwocka. Obie wspomniane działki pozostają przeznaczone w planie pod inwestycje celu publicznego.

Zmiana planu w § 11 polega na:

- 1) w ust. 2.4 uchyleniu pkt 1-4 oraz 8 – w ustępie pozostały wyłącznie ustalenia w zakresie warunków zagospodarowania terenu;
- 2) zmniejszeniu wskaźnika minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej z 70% na 30% - obecne zagospodarowanie działki jest znacznie intensywniejsze niż wynika to z ustaleń obowiązującego planu - ust. 2.4 pkt 5;
- 3) wykreśleniu zastrzeżenia dotyczącego ograniczeń w wyłączeniu gruntów leśnych z produkcji leśnej, a w jego miejsce ustaleniu maksymalnej powierzchni zabudowy, przy czym w stosunku do obowiązującego planu zwiększono poziom wskaźnika z 20% do 50% – ust. 2.4 pkt 6;
- 4) jednoznacznym ustaleniu minimalnej liczby miejsc do parkowania – ust. 2.4 pkt 7;
- 5) w ust. 2.5 uchyleniu pkt 4 i 5 – w ustępie pozostały wyłącznie ustalenia w zakresie warunków kształtowania zabudowy;
- 6) dodaniu ust. 2.5a, w którym ustalono zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości –minimalna powierzchnia działki oraz minimalna szerokość frontu działki pozostały niezmienione;
- 7) nadaniu nowego brzmienia ust. 2.6, który określa zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

Brzmienie i zakres ustaleń szczegółowych dla terenu 2US/UT uwzględnia wymagania art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zwanej dalej „ustawą o planowaniu”) oraz postanowienia Studium.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku dotyczy wyłącznie części tekstowej planu miejscowego, co oznacza, że rysunek planu pozostaje bez zmian.

Aktualnie, dla Otwocka obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 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.

Teren oznaczony w obowiązującym planie symbolem 2US/UT, którego przede wszystkim dotyczy zmiana planu, położony jest w rejonie oznaczonym w Studium symbolem CUT-1 - obszar usług turystyki Miejskiego Ośrodka Sportu z zespołem boisk, hal sportowych lub/i basenów. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej Studium ustala na 45% (25%). Wskaźnik w nawiasach oznacza dopuszczone obniżenie wskaźnika w planach miejscowych, wynikające z intensywniejszego

zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych. Zgodnie z tabelą 2 aktualny wskaźnik pbc jest mniejszy niż 45% co pozwala zastosować wskaźnik w nawiasie.

Dla „strefy miejskiej”, w której zlokalizowany jest obszar obowiązującego planu, Studium ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej 1,2.

Zmiana planu respektuje kierunki polityki przestrzennej gminy wyrażone w ww. dokumencie.

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 licznych 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.

Sporządzanie zmiany planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.).

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego, w dniu 20 grudnia 2021 r. w tygodniku „Linia Otwocka”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu. W wyznaczonym terminie, do 14 stycznia 2022 r., nie wpłynął żaden wniosek.

Pismem z dnia 14 grudnia 2021 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku. Na pismo Prezydenta odpowiedziało dziesięć organów, które zgłosiły swoje wnioski.

Pismem z dnia 14 grudnia 2021 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko – zwanej dalej „prognozą ooś”. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Otwocku. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 4 lutego 2022 r.

W dniu 2 lutego 2022 r. projekt zmiany planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało czternaście organów. Zarząd Województwa Mazowieckiego poinformował o braku możliwości dokonania uzgodnienia z uwagi na niesporządzenie audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie przesłał decyzję umarzającą postępowanie w zakresie uzgodnienia projektu zmiany planu, z uwagi na położenie obszaru zmiany planu poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Zarząd Dróg Powiatowych w Otwocku przedłożył swoje uwagi do projektu zmiany planu w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu 2US/UT. Pozostałe organy nie miały zastrzeżeń do projektu zmiany planu.

W związku położeniem obszaru zmiany planu w granicach miasta, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) nie było konieczności wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Grunty leśne występujące w granicach zmiany planu zmieniły przeznaczenie na podstawie decyzji Nr WŚR.VIII.6112-26/05 Wojewody Mazowieckiego z dnia 19 maja 2005 r.

W dniach od 21 marca do 4 kwietnia 2022 r. projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu. Informacja o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazała się 14 marca w tygodniku „Linia Otwocka”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl. W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu

odbyła się publiczna dyskusja (dnia 30 marca 2022 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu.

W wyznaczonym terminie, do 18 kwietnia 2022 r., złożono jedną uwagę, która odnosiła się zarówno do projektu zmiany planu, jak i prognozy oddziaływania na środowisko. Uwaga dotyczyła:

- zachwiania użytków leśnych i resztek lasu na całym obszarze obrębu 140;
- dokonania koniecznych prac pielęgnacyjnych na użytkach leśnych;
- wzbogacenia terenu OKS-u o nowe nasadzenia.

Rozpatrując uwagę (Zarządzenie nr 106/2022 z dnia 19 kwietnia 2022 r.) Prezydent postanowił jej nie uwzględnić ponieważ w części dotyczącej użytków leśnych całego obrębu 140 wykracza poza zakres zmiany planu, a w części dotyczącej zabiegów pielęgnacyjnych wykracza poza zakres ustaleń zmiany planu. Co ważniejsze pozostawienie użytków leśnych na terenie oznaczonym symbolem 2 US/UT uniemożliwiłoby realizację celu zmiany planu - rozbudowy istniejących obiektów sportowych przy ulicy Sportowej. Natomiast we wnioskach z przeprowadzonej prognozy oddziaływania na środowisko zawarto zalecenie maksymalnej ochrony starodrzewia sosny i wkomponowania najcenniejszych drzew w kompozycję roślinną terenu zieleni towarzyszącej obiektom zlokalizowanym na terenie 2 US/UT.

Procedura sporządzania zmiany planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą.

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 zmian obowiązujących planów miejscowych, aby wyeliminować błędy, nieścisłości i niezgodności wykazane w Ocenie.

Przystąpienie do zmiany obowiązującego 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.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały. Uchwalenie zmiany planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.

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