

**PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA**

**ZARZĄDZENIE NR 117/2023
PREZYDENTA MIASTA OTWOCKA**

z dnia 17 maja 2023 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Wólka Mładzka - etap III”

Na podstawie art. 30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozstrzyga się uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 21 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Wólka Mładzka - etap III” w sposób określony w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi z dniem podpisania.

**PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA**

Jarosław Tomasz Margielski

Załącznik do zarządzenia Nr 117 /2023

Prezydenta Miasta Otwocka

z dnia 17 maja 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE PREZYDENTA MIASTA OTWOCKA
UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA POD NAZWĄ „WÓLKA MLĄDZKA – ETAP III”

Wyłożenie do publicznego wglądu: od 21 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.;

dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami: 27 grudnia 2022 r.; termin składania uwag: do 30 stycznia 2023 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	30.12.2022	*	Pominięcie w projekcie planu nieformalnej drogi o szerokości 3-8 m, biegnącej wzdłuż rzeki Świder, przechodzącą m.in. przez dz. ew. nr 30/3 obr. 233, w dotychczasowym planie w terenie A14ZL.	-	-		X	Plan miejscowy wyznacza docelowe zagospodarowanie terenu. Wnioskowana, nieformalna droga, zlokalizowana jest w granicach rezerwatu przyrody Świder, gdzie zagospodarowanie musi odpowiadać m.in. przepisom art. 15 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
2.	30.12.2022	*	Uwzględnienie wydanych zgód na budowę ogrodzeń wzdłuż ul. Wypoczynkowej.	dz. ew. nr 29, 30/3 obr. 233 dz. ew. nr 33/1, 33/2 obr. 234	2MNL, 3MNL, 6KDD		X	Ze względu na dużą długość odcinka drogi 6KDD pomiędzy skrzyżowaniami z drogami 3KDL oraz 8KDD, a także wyznaczenie nowych terenów zabudowy pozostawiono szerokość drogi. Dotychczasowy sposób zagospodarowania jest możliwy do zachowania do czasu realizacji drogi.
3.	03.01.2023	*	Sprzeciw wobec wyznaczonej w projekcie planu granicy rezerwatu przyrody Świder.	dz. ew. nr 32/10, 32/5, 30/1, 30/2 obr. 233 dz. ew. nr 22/5 obr. 230			X	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala granic form ochrony przyrody ani stref zagrożenia powodziowego – oznaczenia przedstawione na rysunku są jedynie informacjami, wynikającymi z przepisów wyższego rzędu. Informacje te pozyskiwane są od odpowiedzialnych organów m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Projekt został uzgodniony przez ww. instytucje m.in. w zakresie poprawności przedstawianych granic i zasięgów.
4.	03.01.2023	*	Wyjaśnienie odpowiedzi na skargę z dnia 24.07.2018 r. (w załączeniu).	dz. ew. nr 29, 30/3 obr. 233	3MNL, 6ZZ, 9ZL		X	Odpowiedzi na skargę wykraczają poza zakres procedury planistycznej określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala granic form ochrony przyrody ani stref zagrożenia powodziowego –

							<p>oznaczenia przedstawione na rysunku są jedynie informacjami, wynikającymi z przepisów wyższego rzędu. Informacje te pozyskiwane są od odpowiedzialnych organów m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie czy Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. Ponadto projekt został uzgodniony przez ww. instytucje m.in. w zakresie poprawności przedstawianych granic i zasięgów.</p> <p>Ponadto plan sporządza się z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.</p>	
5.	05.01.2023	*	<p>Wprowadzenie do planu terenu występowania powodzi na 100 czy 500 lat uważa za wątpliwe i fałszujące rzeczywistość.</p> <p>Północna część działki powinna pełnić funkcje rekreacji, nie powinna znajdować się w rezerwacie przyrody.</p>	dz. ew. nr 29, 30/3 obr. 233	3MNL, 6ZZ, 9ZL		X	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala granic form ochrony przyrody ani stref zagrożenia powodziowego – oznaczenia przedstawione na rysunku są jedynie informacjami, wynikającymi z przepisów wyższego rzędu. Informacje te pozyskiwane są od odpowiedzialnych organów m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie czy Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. Ponadto projekt został uzgodniony przez ww. instytucje m.in. w zakresie poprawności przedstawianych granic i zasięgów.</p> <p>Wnioskowane przeznaczenie terenu jest niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które w północnej części terenu wyznacza obszar ZN/ZL-13 – tereny leśne i zieleni naturalnej położone w granicach form ochrony przyrody, w tym tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.</p>
6.	05.01.2023	*	<p>Dlaczego w projekcie planu wskazano, że dz. ew. nr 29 i 30/3 są działkami zakrzaczonymi.</p> <p>(Przedstawia zestawienie powierzchni z ewidencji gruntów i budynków).</p> <p>Stan gruntów świadczy, że działki nie posiadają walorów przyrodniczych związanych z rzeką Świder i nie powinny podlegać ochronie.</p>	dz. ew. nr 29, 30/3 obr. 233	3MNL, 6ZZ, 9ZL		X	<p>Plan miejscowy nie dokonuje inwentaryzacji terenu, wskazuje zaś kierunkowe przeznaczenie. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które w północnej części terenu wyznacza obszar ZN/ZL-13 – tereny leśne i zieleni naturalnej położone w granicach form ochrony przyrody, w tym tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.</p> <p>Treść mapy ewidencyjnej ani wypisy z ewidencji gruntów i budynków nie stanowią podstawy do oceny wartości przyrodniczej poszczególnych terenów.</p> <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala granic form ochrony przyrody ani stref zagrożenia powodziowego – oznaczenia przedstawione na rysunku są jedynie informacjami, wynikającymi z przepisów wyższego rzędu. Informacje te pozyskiwane są od odpowiedzialnych organów m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie czy Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. Ponadto projekt został uzgodniony przez ww. instytucje m.in. w zakresie poprawności przedstawianych granic i zasięgów.</p>

7.	10.01.2023	*	Nieuzasadniona i niezgodna ze stanem na gruncie i ewidencją gruntów w projekcie są: 1. Braki istotnych elementów sytuacyjnych istniejących od lat oraz brak aktualnej ewidencji działek 29 i 30/3. 2. Niepotrzebnie wprowadzona zmiana granicy OChK.	dz. ew. nr 29, 30/3 obr. 233		1. X	2. X	1. Uwaga uwzględniona Mapa zasadnicza wykorzystana przy sporządzeniu planu miejscowego zostanie zaktualizowana zgodnie z aktualną treścią mapy gromadzonej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. 2. Uwaga nieuwzględniona Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala granic form ochrony przyrody – oznaczenia przedstawione na rysunku są jedynie informacjami, wynikającymi z przepisów wyższego rzędu. Informacje te pozyskiwane są od odpowiedzialnych organów m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie. Ponadto projekt został uzgodniony przez ww. instytucję m.in. w zakresie poprawności przedstawianych granic OChK.
8.	10.01.2023	*	1. Włączenie do uwag pism, na które Urząd nie ustosunkował się pisemnie. 2. Zwiększenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w południowej części dz. 29 i 30/3 3. Północna część dz. 29 powinna znajdować się poza granicami rezerwatu. Powinna pełnić funkcje rekreacyjne.	dz. ew. nr 29, 30/3 obr. 233		1. X 2. X	1.X 2. X 3.X	1. Uwaga częściowo uwzględniona Pisma zostały włączone do dokumentacji formalno-prawnej. Jednakże ustosunkowanie się do nich wykracza poza zakres procedury planistycznej. 2. Uwaga częściowo uwzględniona Uwaga uwzględniona częściowo – obszar zabudowy mieszkaniowej zostanie powiększony na część dz. ew. nr 29 i 30/3 – poza rezerwatem przyrody Świder. 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala granic form ochrony przyrody – oznaczenia przedstawione na rysunku są jedynie informacjami, wynikającymi z przepisów wyższego rzędu. Informacje te pozyskiwane są od odpowiedzialnych organów m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie. Ponadto projekt został uzgodniony przez ww. instytucję m.in. w zakresie poprawności przedstawianych granic rezerwatu.
9.	10.01.2023	*	Przywrócenie na dz. ew. nr 28 i sąsiednich ustaleń obowiązującego planu miejscowego.	dz. ew. nr 28 obr. 233		X		Uwaga uwzględniona
10.	27.01.2023	*	1. Włączenie do uwag skargi z dn. 07.06.2022 r. 2. Podanie w projekcie planu terminarza realizacji podstawowej sieci wodno-kanalizacyjnej	dz. ew. nr 29, 30/3 obr. 233		1. X	1. X 2. X	1. Uwaga częściowo uwzględniona Skarga została włączona do dokumentacji formalno-prawnej. Jednakże odpowiedź na skargę wykracza poza zakres procedury planistycznej określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 2. Uwaga nieuwzględniona Wnioskowane zapisy wykraczają poza kompetencje planu miejscowego określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie,

								inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały”.
11.	04.01.2023	Ochotnicza Straż Pożarna w Otwocku – Wólce Młódzkiej Szosa Lubelska 3, 05-400 Otwock	Zmiana lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi 2KDD i S-17 w granicy terenu lub w odległości 1-1,5 m.	dz. ew. nr 31/4 obr. 231	1U	X		Uwaga uwzględniona
12.	10.01.2023	*	1. Całą działkę wskazać jako teren US/ZR lub przynajmniej część leżącą poza rezerwatem przyrody 2. Na terenie 1US/ZR poprowadzić nieprzekraczalną linię zabudowy po granicy z drogami 5KDD i 2KDL	dz. ew. nr 1 obr. 231 dz. ew. nr 23/3 obr. 231	1MN/U, 2ZZ, 1ZL, 2ZL 1US/ZR	X	X	1. Uwaga częściowo uwzględniona Przeznaczenie zostało zmienione na części działki leżącej poza rezerwatem przyrody oraz w części niebędącej gruntami leśnymi. 2. Uwaga częściowo uwzględniona Uwzględniono w zakresie odległości od drogi 5KDD. W zakresie odległości od drogi 2KDL zmniejszono odległość do 5 m.
13.	10.01.2023	*	Całą działkę wskazać jako teren US/ZR lub przynajmniej część leżącą poza rezerwatem przyrody	dz. ew. nr 19/2 obr. 231	3US/ZR, 2ZZ	X		Uwaga uwzględniona
14.	10.01.2023	*	Działki przeznaczyć pod tereny oznaczone symbolem MNL, wraz z zaprojektowaniem dróg tak aby można wydzielić minimum 10 działek budowlanych po minimum 1500 m kw.	dz. ew. nr 23/1, 23/2 obr. 234	1UT/US, 2UT/US, 5ZZ, 5ZL, 6ZL, 7KDD	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona Przeznaczenie zostało zmienione na części działki leżącej poza gruntami leśnymi. Odstępuje się od wyznaczania dróg, które mogą być wyznaczone zgodnie z zapisami projektu planu – § 7 ust. 2.
15.	10.01.2023	*	Wykreślić z tekstu planu: 1. Dział II rozdział 1 §38 pkt 2 lit. h 2. Dział II rozdział 2 §39 pkt 3 lit. h 3. Dział II rozdział 3 §40 pkt 2 lit. h 4. Dział II rozdział 6 §45 pkt 2	-	1MN, 1MNL, 2MNL, 3MNL, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U 3US/ZR	1.X 2.X 3.X	4.X	1. Uwaga uwzględniona 2. Uwaga uwzględniona 3. Uwaga uwzględniona 4. Uwaga nieuwzględniona Ze względu na powierzchnię terenu, sąsiedztwo drogi oraz rezerwatu przyrody teren powinien pozostać niezabudowany, z możliwością lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji.
16.	13.01.2023	*	Wykreślić z tekstu planu zapisy działu II rozdział 3 §40 pkt 2 lit. h	dz. ew. nr 34/1 obr. 231		X		Uwaga uwzględniona
17.	30.01.2023	*	1. Zmiana określenia terenów oznaczonych symbolami MNL z „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych”	dz. ew. nr 23 obr. 233	3MNL	1. X		1. Uwaga uwzględniona 2. Uwaga uwzględniona 3. Uwaga nieuwzględniona

			na „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach o charakterze leśnym”. 2. Usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w północno-wschodniej części działki. 3. Usunięcie „strefy ograniczonego sposobu zagospodarowania związanej z odległością od lasu”.			2. X	3.X	W strefie tej obowiązują ograniczenia zgodne z przepisami odrębnymi – zgodnie z zapisami §19.
18.	30.01.2023	*	Poszerzenie drogi 1KDL do szerokości 12,3 m na odcinku od drogi 3KDD do 1KDW – po stronie północnej.	-	1KDL	X		Uwaga uwzględniona
19.	30.01.2023	*	Wykreślenie z zapisów planu §31 pkt 4: „zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni”.	-	-		X	Uwaga nieuwzględniona Zapisy wykluczają lokalizację uciążliwych dla otoczenia sposobów pozyskiwania energii elektrycznej. Jednocześnie pojęcie elektrowni wiatrowej definiowane jest w ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Plan w takich zapisach dopuszcza mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru.
20.	30.01.2023	*	Zmiana przeznaczenia terenu 2ZZ na teren 3US/ZR do granicy z terenem 2MNU.	-	3US/ZR, 2ZZ	X	X	Uwaga uwzględniona częściowo Powiększono teren 3US/ZR, w kierunku północno zachodnim, do granicy rezerwatu przyrody.

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

**PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA**
Jarosław Tomasz Margielski

.....
(podpis Prezydenta)