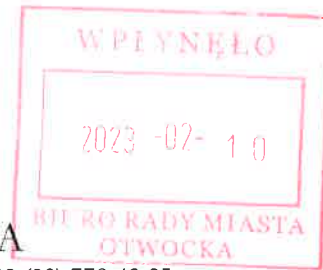


K7P
S.T.R. Protasiewicz
10.02.2023
Jhy



PREZYDENT MIASTA OTWOCKA

ul. Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock, tel.: +48 (22) 779 20 01 (do 06); fax: +48 (22) 779 42 25
www.otwock.pl e-mail: umotwock@otwock.pl



14⁰²
Ry

WPP.6721.1.2022.PZ

Otwock, dnia 2023-02-10

Przewodnicząca Rady Miasta Otwocka

Pani Monika Joanna Kwiek

w/m

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) w załączeniu przekazuję projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego m. in. składowisko odpadów wraz z listą nieuwzględnionych uwag, które zostały złożone w trakcie wyłożenia projektu uchwały do publicznego wglądu. Proszę o skierowanie projektu uchwały pod obrady Komisji Planowania Przestrzennego oraz na sesję Rady Miasta Otwocka.

z pozdrowieniami

Załączniki:

1. Projekt uchwały,
2. Lista nieuwzględnionych uwag

Sprawę prowadzi:

Paulina Zakrocka, Wydział Planowania Przestrzennego
Tel. (22) 779-20-01, wew. 190
e-mail: pzakrocka@otwock.pl

**PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA**
Jarosław Tomasz Margielski

Otrzymuje:

1. Adresat
2. a/a

Projekt

z dnia 9 lutego 2023 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego m. in.
składowisko odpadów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LXIII/680/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 13 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego m. in. składowisko odpadów, Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wstępne i ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego m. in. składowisko odpadów, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 53,76 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 194, 195, 196, 197 i 198, którego granica została oznaczona na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o 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;
- 3) załącznik nr 4 – zapisane w formie elektronicznej dane przestrzenne planu.

§ 3. Występujące w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) bioreaktor – urządzenie lub instalacja do przetwarzania odpadów zielonych i innych odpadów biodegradowalnych charakteryzujące się pełną szczelnością w procesie rozkładu biologicznego i eliminujące przedostawanie się do środowiska przykrego zapachu;
- 2) budynki do obsługi składowiska – portiernia, budynek wagi, budynek zaplecza socjalnego z laboratorium, budynki gospodarcze i magazynowe, wiaty na sprzęt zmechanizowany;
- 3) gaz składowiskowy – gaz powstający w wyniku fermentacji związków organicznych na składowiskach odpadów;

- 4) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 6) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych wyznaczony liniami zabudowy;
- 7) OZE – odnawialne źródła energii;
- 8) pas technologiczny – obszar, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie linii elektroenergetycznej;
- 9) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 10) składowisko odpadów komunalnych - składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w rozumieniu przepisów o odpadach;
- 11) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych terenów, którym plan przypisuje to samo przeznaczenie podstawowe;
- 12) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) teren komunikacji pieszo-rowerowej – droga dla pieszych i rowerów;
- 14) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Otwocka;
- 15) urządzenia OZE – urządzenia i instalacje wykorzystujące odnawialne źródła energii do produkcji energii elektrycznej lub ciepła (chłodu);
- 16) wody odciekowe – wody wewnątrz składowiskowe powstające w czasie składowiska, ocieki składowiskowe;
- 17) wysokość zabudowy – dla budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją §6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.); dla pozostałych obiektów budowlanych jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu.

§ 4. 1. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 6) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:
 - a) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV,
 - b) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN400;
- 7) elementy zagospodarowania przestrzennego terenu:
 - a) kwatery do składowania odpadów,
 - b) zielen izolacyjna.

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) KDL – teren drogi lokalnej;
- 2) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 3) 1KP, 2KP, 3KP, 4KP – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 4) IOS – teren składowiska odpadów;
- 5) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 6) 1L, 2L, 3L, 4L – tereny lasów.

§ 6. 1. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

2. Ochrona obszarów, o których mowa w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszego planu.

§ 7. Na terenie objętym planem znajduje się urządzenie wodne – rów, oznaczone na rysunku planu, w stosunku do którego:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć, które mogą uniemożliwić lub ograniczyć ciągłość przepływu wody;
- 2) nakazuje się pozostawić wolny od zadrzewień pas terenu o szerokości nie mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi koryta rowu, w celu umożliwienia konserwacji rowu.

§ 8. 1. Na rysunku planu wyznaczono:

- 1) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV relacji Miłosna-Kozienice, obejmujący pas terenu o szerokości 80 m, licząc po 40 m od osi linii w obie strony;
- 2) strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 relacji Mory-Wola Karczewska MOP 5,5 MPa, obejmującej pas terenu o szerokości 30 m, licząc po 15 m od osi gazociągu w obie strony.

2. W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości mniejszej niż 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę), jak również rozbiórkę i odbudowę, w tym skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych.

3. W strefie kontrolowanej, o której mowa w ust. 1 pkt 2:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących spowodować uszkodzenie gazociągu;
- 2) nakazuje się pozostawić wolny od drzew pas terenu o szerokości 6 m, licząc po 3 m w obie strony od osi gazociągu do pni drzew;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, jak również rozbiórkę i odbudowę istniejącego gazociągu pod warunkiem, że nowo wyznaczona strefa kontrolowana będzie w całości mieściła się w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągi:

- realizacja hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80 mm,
- b) kanalizacja:
- minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
- c) elektroenergetyka:
- linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
 - stacje transformatorowe nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
- d) gazownictwo:
- minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
- e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia §8 ust. 2;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 4 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągi:
 - realizacja hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
 - c) elektroenergetyka:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
 - stacje transformatorowe nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
 - d) gazownictwo:
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
 - e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);
- 5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 2 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia § 8 ust. 2,
 - b) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN400, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia §8 ust. 3;
- 5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KP:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 3 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KP:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 3 do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KP:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 1 do 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IOS:

- 1) przeznaczenie terenu - teren składowiska odpadów komunalnych;
- 2) ochrona środowiska i krajobrazu:

- a) ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) wody odciekowe należy zagospodarować na terenie własnym składowiska z uwzględnieniem ustalenia pkt 7 lit. c,
 - c) wszystkie elementy konstrukcyjne składowiska, zwłaszcza geomembranę, zbiorniki, rurociągi, studnie, pompownie nakazuje się wykonywać jako w pełni szczelne,
 - d) w celu dezynfekcji kół pojazdów wyjeżdżających z terenu składowiska, w rejonie wjazdu na teren składowiska należy wykonać urządzenie do mycia i dezynfekcji kół pojazdów opuszczających obiekt,
 - e) przetwarzanie komunalnych odpadów zielonych i bioodpadów wyłącznie w zamkniętym systemie kompostowania z zastosowanym bioreaktorów wyposażonych w biofiltry - urządzenia do oczyszczania powietrza,
 - f) gaz składowiskowy należy w maksymalnym stopniu odzyskiwać i poddawać przetworzeniu na energię elektryczną za pomocą agregatów prądotwórczych lub kogeneracyjnych,
 - g) teren składowiska nakazuje się zabezpieczyć przed samoistnym rozprzestrzenianiem się odpadów lekkich frakcji poza teren własny składowiska,
 - h) wzdłuż ogrodzenia składowiska odpadów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nakazuje się urządzić zielen izolacyjną z rodzimych gatunków drzew i krzewów, liściastych i iglastych,
 - i) do urządzenia zieleni izolacyjnej, o której mowa w lit. h nakazuje się w maksymalnym stopniu wykorzystać istniejące użytki leśne i zadrzewienia,
 - j) w celu ochrony krajobrazu w żadnej fazie eksploatacji składowiska wysokość czaszy składowiska nie może być wyższa niż wysokość drzewostanu lasów otaczających teren składowiska, z zachowaniem ustalenia pkt 3 lit. c;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków do obsługi składowiska,
 - bioreaktorów - budynków i urządzeń do kompostowania komunalnych odpadów zielonych lub innych komunalnych bioodpadów,
 - instalacji do ujmowania i zagospodarowania gazu składowiskowego,
 - b) lokalizacja budynków do obsługi składowiska, budynków i urządzeń do kompostowania oraz urządzeń do zagospodarowania gazu składowiskowego - wyłącznie w wyznaczonym obszarze zabudowy,
 - c) maksymalna wysokość czaszy składowiska po zakończeniu rekultywacji – 145 m n.p.m.,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%,
 - e) łączna powierzchnia kwater do składowania odpadów - nie więcej niż 11,69 ha; lokalizacja i maksymalny zasięg kwater zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dopuszcza się maksymalnie 4 wgłębione kwatery składowania odpadów, wliczając w to kwatery wypełnione odpadami w momencie uchwalania planu,
 - g) numeracja kwater według rysunku planu,
 - h) zbiorniki retencyjne na wody odciekowe nakazuje się lokalizować w granicach kwater;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynków – 6 m,
 - pozostałych obiektów – 12 m, z zastrzeżeniem ustalenia pkt 3 lit. c,

- b) układ i nachylenie połaci dachowych budynków - dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°, lub dach płaski o pochyleniu połaci dachowych nie przekraczającym 12°;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0005 do 0,1,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania – 3,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 5 miejsc,
 - b) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w lit. a, w powierzchni biologicznie czynną działki budowlanej;
- 7) zasady odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe z dachów nakazuje się odprowadzać do urządzeń odwadniających i zagospodarować w granicach nieruchomości,
 - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych nakazuje się odprowadzać do urządzeń odwadniających z zastrzeżeniem, że wody przed wprowadzeniem do ziemi muszą być doprowadzone do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
 - c) wody odciekowe z czaszy składowiska nakazuje się kierować do zbiorników retencyjnych i wykorzystać do deszczowania składowanych odpadów;
- 8) zasady budowy infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci miejskiej lub sieci gmin sąsiednich z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, sukcesywnie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby, indywidualnych systemów oczyszczania ścieków lub za pośrednictwem sieci miejskiej, w przypadku jej wybudowania,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z instalacji OZE wykorzystujących gaz składowiskowy,
 - d) zaopatrzenie w ciepło z lokalnego układu kogeneracji lub z indywidualnych urządzeń na:
 - energię elektryczną,
 - gaz lub płynne źródła energii,
 - e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Otwocku poza obszarem planu lub z lokalnego układu wykorzystującego gaz składowiskowy;
- 9) wymagania systemu gospodarowania odpadami komunalnymi wytwarzanymi na terenie –zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RN:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 7,
 - b) teren położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia § 8 ust. 2,

- c) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 relacji Mory-Wola Karczewska MOP 5,5 MPa, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia § 8 ust. 3.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L:

- 1) przeznaczenie terenu – las i dolesienia;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu - w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 7.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2L:

- 1) przeznaczenie terenu – las i dolesienia;
- 2) zakaz zabudowy;

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3L:

- 1) przeznaczenie terenu – las i dolesienia;
- 2) zakaz zabudowy;

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4L:

- 1) przeznaczenie terenu – las i dolesienia;
- 2) zakaz zabudowy;

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Miasta Otwocka
 z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego m. in. składowisko odpadów

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 z późn. zm.) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Otwocka, Rada Miasta Otwocka postanawia przyjmując następujący sposób ich rozpatrzenia:

L.p.	Pkt	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta			Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miasta			Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1	1	01.02.2023	Amest Otwock Sp. z o.o.	dz. nr 23 ob. 197 dz. nr 1, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 6/3, 7, 8, 9, 10, 11 ob. 198		X					
	2					X					
	3					X					
	4					X					
	5					X					
	6					X					
	7					X					
	8					X					
	9					X					
	10					X					
	11					X					
	12					X					
	13					X					
	14					X					
	15					X					
	16					X					
	17					X					
	18					X					
	20					X					
	21					X					
	22					X					
	23					X					

2	01.02.2023	*		dz. nr 12, 17 ob. 195		X		
---	------------	---	--	--------------------------	--	---	--	--

* - W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 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 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Otwocka

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego m. in. składowisko odpadów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

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 z późn. zm.), Rada Miasta Otwocka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego **terenu obejmującego m. in. składowisko odpadów** należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne i infrastrukturę techniczną;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Otwocka

z dnia.....2023 r.

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego m. in. składowisko odpadów (zwany dalej „planem”) został opracowany w związku z Uchwałą Nr LXIII/680/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 13 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego m. in. składowisko odpadów.

Podjęcie prac nad planem było konsekwencją zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego w tym rejonie Otwocka, zadekretowanej zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r.

Zmiana Studium m.in. polegała na ograniczeniu powierzchni wydzielenia T-6 - strefy obsługi technicznej miasta w zakresie gospodarowania odpadami (obecnie O1-1) z 36,48 ha do 23,63 ha. Obszar został ograniczony od północy i od zachodu w celu niedopuszczenia do rozbudowy składowiska poza teren, określony w Decyzji 92/97 Prezydenta Miasta Otwocka z 07 kwietnia 1997 r., która ustaliła warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie składowiska odpadów komunalnych w Otwocku-Świerku i była podstawą projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją Nr 71/P/97 Kierownika UR w Otwocku z dnia 24 kwietnia 1997 r. zezwalającą na budowę składowiska na działkach 1, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 6/3, 7, 8, 9, 10 i 11 z obrębu 198 w Otwocku Świerku. Wymienione działki stanowiły (i dalej stanowią) własność gminy Otwock.

Celem planu jest ograniczenie składowiska do terenu, który aktualnie zajmuje z zaplanowaną realizacją obiektów dotychczas nie zrealizowanych, a dopuszczonych w projekcie budowlanym.

Plan dotyczy zwartego obszaru o powierzchni ok. 53,76 ha położonego w południowo-wschodnim krańcu miasta Otwocka, o nazwie Świerk, na granicy z gminami Celestynów i Wiązowna. Obejmuje teren istniejącego składowiska odpadów komunalnych, będącego w środkowej fazie wypełniania kwater przeznaczonych do składowania odpadów. W rozumieniu przepisów o odpadach jest to składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne.

Poza składowiskiem odpadów, w granicach planu znajdują się prywatne grunty rolne i leśne oraz drogi należące do miasta, kiedyś stanowiące dojazdy do pól i lasów. Grunty rolne na wschód od biegnącej w północnej części planu linii najwyższych napięć 400 kV w całości są odłogowane. Zaprzymanie gospodarki rolnej umożliwiło naturalną sukcesję krzewów i drzew na pola i łąki, aktualnie otoczenie składowiska stanowią lasy i zadrzewienia. Wolne od lasu i zadrzewień tereny występują w pasie technologicznym linii 400 kV oraz miejscami na zachód od niej. Wzdłuż północnej granicy planu biegnie ciek wodny, odprowadzający nadmiar wód w kierunku zachodnim. Dolinka ciek jest zabagniona i zarasta drzewami.

Przez obszar opracowania biegnie linia elektroenergetyczna najwyższych napięć relacji Kozienice - Miłosna. Trwają prace nad przebudową linii, która polega na zastąpieniu jednotorowej linii 400 kV linią dwutorową, co wiąże się z wymianą trakcji i słupów na wyższe (z 31,3 m na 62 m). Wzdłuż linii wyznaczony jest pas technologiczny, który dla istniejącej linii obejmuje pas terenu o łącznej szerokości 80 m (po 40 m w obie strony od osi linii). Po przebudowie pas technologiczny będzie mógł być zawężony do 70 m (po 35 m w obie strony od osi linii). W granicach planu nie znajduje się żaden słup linii.

W granicach pasa technologicznego linii NN 400 kV, równoległe do jej przebiegu po zachodniej stronie znajduje się gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 relacji Mory-Wola Karczewska MOP 5,5 MPa, ze strefą kontrolowaną obejmującą pas terenu o szerokości 30 m, licząc po 15 m od osi gazociągu w obie strony.

W granicach planu nie występuje presja urbanizacji głównie z powodu uciążliwego sąsiedztwa składowiska, jak i ze względu na kształt działek, rozdrobnienie gruntów i nieuregulowane stany prawne działek rolnych i leśnych. Obszar planu jest skomunikowany wąskimi drogami gruntowymi, okresowo nieprzejezdnymi. Dojazd do składowiska odbywa się od strony gmin Celestynów i Wiązowna, ulicą biegnącą praktycznie po granicy obu gmin.

Na potrzeby opracowania i równoległe prowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wykonano analizę aktualnego zagospodarowania terenu w oparciu o mapę TBD i ortofotomapę publikowaną na stronie <https://otwock.e-mapa.net>. Zostały również przeprowadzone wizje terenowe na obszarze

otaczającym składowisko we wrześniu i w listopadzie 2022 r. z których wykonano dokumentację fotograficzną.

Na podstawie archiwalnych ortofotomap przeanalizowano zmiany w zagospodarowaniu terenu składowiska i gruntów w sąsiedztwie. Przeanalizowano dostępne w Urzędzie Miasta dokumenty związane z eksploatacją składowiska, z których wynika, że objętość zdeponowanych odpadów, wysokość przyzmy odpadów oraz sposób zagospodarowania terenu składowiska odbiega od uzyskanych zezwoleń i generuje większe uciążliwości niż początkowo zakładano. Przeanalizowano również 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.

W celu zidentyfikowania celów ochrony środowiska w rejonie opracowania planu przeanalizowano następujące dokumenty strategiczne:

- 1) Projekt Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Otwocka na lata 2022-2025 z perspektywą do 2029;
- 2) Strategia Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Otwockiego na lata 2022 -2030;
- 3) Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Otwockiego na lata 2019-2022 z perspektywą do roku 2026;
- 4) Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024, Załącznik nr 1 do uchwały nr 3/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 22 stycznia 2019 r. (w skrócie PGO-2024);
- 5) Sprawozdanie z realizacji wojewódzkiego planu gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego za lata 2017 – 2019 - załącznik do uchwały nr 622/224/21 Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 27 kwietnia 2021 r.;
- 6) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
- 7) Projekt aktualizacji Krajowego planu gospodarki odpadami 2028 wraz z prognozą oddziaływania planu na środowisko.

Na obszarze planu ani w jego sąsiedztwie nie występują zabytki czy cenny krajobraz kulturowy. Zaznaczone w Studium stanowiska archeologicznie nie zostały potwierdzone przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie zbierania wniosków do planu. Obszar planu położony jest w granicach: otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Tereny, których dotyczy plan zlokalizowane są poza zasięgiem występowania siedlisk chronionych. W sąsiedztwie obszaru planu mogą występować chronione gatunki zwierząt.

Dla obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr XVIII/168/99 z dnia 21 grudnia 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonego uchwałą nr XVII/77/86 Miejskiej Rady Narodowej miasta Otwocka z dnia 27 listopada 1986 r. dla obszaru, którego granice określa załącznik do uchwały Rady Miasta Otwocka nr XXXIV/247/96 z dnia 22 października 1996 r. i zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od osiedla Jabłonna po obu stronach drogi w Świerku do granic miasta Otwocka, opublikowany w Dz. Urz. Woj. Maz. nr 79 z 2002 r. poz. 1635.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w granicach obszaru planu ustalono następujące przeznaczenie terenu:

- § 21 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem WS
 1. Teren oznaczony symbolem WS przeznaczają się na składowisko odpadów komunalnych.
 2. Od granic terenu składowiska wyznacza się strefę ochrony sanitarnej o szerokości 500 m.
 3. W strefie ochrony sanitarnej, na terenach rolnych, wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, obiektów służących produkcji żywności lub celom hodowlanym.
- § 22 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem LS
Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem LS - tereny lasów - bez prawa zabudowy z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych.
- § 23 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem R
 1. Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem R - tereny rolne, bez prawa zabudowy.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów nie mieszkaniowych i urządzeń służących produkcji rolnej, z wyjątkiem terenów wolnych od zabudowy wzdłuż projektowanej linii energetycznej wysokiego napięcia 400kV oraz gazociągu.

– § 8 Zasady obsługi komunikacyjnej

Teren oznaczony symbolem KD-20 – ulica dojazdowa. Klasa i symbol ulicy na rysunku planu: KD-20/2x3,0 projektowana; przekrój (m): 2x3,0; szerokość w liniach rozgraniczających (m): 10; długość (m) wielkość orientacyjna: 1125; powierzchnia (m²)-wielkość orientacyjna: 14063.

Teren oznaczony symbolem Kdp – droga polna.

Na rysunku planu poza liniami rozgraniczającymi wymienione tereny uwzględniono: linię 400 kV i strefę ochronną linii energetycznej SO, gazociąg Ø400 Świerk-Mory wraz ze strefą kontrolowaną w lasach, drzewa i grupy drzew do zachowania i ochrony, granicę strefy ochronnej od składowiska odpadów komunalnych.

W stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono ograniczenie powierzchni terenu przeznaczonego pod składowisko odpadów komunalnych (WS – w planie IOS), a użytki rolne (R) są przeznaczone pod las i dolesienia (L), z wyjątkiem pasa technologicznego linii energetycznej NN 400 kV. Nie uwidoczniono także strefy ochrony sanitarnej 500 m, ponieważ formalnie nigdy taka strefa w postaci strefy ograniczonego użytkowania nie została ustanowiona. Zmianie uległy również parametry układu drogowego:

- droga dojazdowa KD-20 została zastąpiona drogą KDL – lokalną,
- nie jest uwzględniona faktycznie nieistniejąca droga polna Kdp,
- na północnym krańcu uwzględniono istniejącą drogę dojazdową (KDD).

Plan uwzględnia istniejącą linię energetyczną najwyższych napięć oraz jej pas technologiczny, jak również istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną. Plan stwarza możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy tej infrastruktury w granicach terenu strefy kontrolowanej linii energetycznej 400 kV.

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. (zwane dalej „Studium”).

Obszar planu znajduje się w wydzieleniu O1-1 rejonu technicznej obsługi miasta, który obejmuje tereny lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z systemami infrastruktury technicznej oraz gospodarki komunalnej – o rozproszonym charakterze, jednostkowe tereny obiektów i urządzeń związanych z techniczną obsługą miasta.

Obszar infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami O1-1 to obszar urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarowaniem odpadami – składowisko odpadów, z wykluczeniem możliwości lokalizowania innych rodzajów usług lub przemysłu związanych z gospodarką odpadami. Dopuszcza się możliwość lokalizacji instalacji do pozyskiwania biogazu wysypiskowego. Na zrehabilitowanych fragmentach składowiska oraz fragmentach niewykorzystywanych pod składowanie odpadów dopuszcza się usługi sportu i rekreacji.

W odniesieniu do relacji ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną ustaloną przez Studium, obszar O1-1 został zaliczony do strefy przyrodniczej.

Pozostałe tereny objęte planem według Studium znajdują się w granicach wydzieleń oznaczonych symbolami ZN/ZL1-4 i ZN/ZL1-5 - zielen naturalna, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody. Są to tereny lasów państwowych i prywatnych dopuszczone do adaptacji na funkcje rekreacyjne bez prawa zabudowy z wyjątkiem związanej z gospodarką leśną oraz z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu jako tereny zabudowy (co nie dotyczy obszaru planu).

W odniesieniu do relacji ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną ustaloną przez Studium, wydzielenia ZN/ZL1-4 i ZN/ZL1-5 zostały zaliczone do strefy przyrodniczej – rejonów przyrodniczo-wypoczynkowych.

Rejony przyrodniczo-wypoczynkowe m.in. obejmują tereny leśne i układ terenów zieleni urządzonej mające zaspokajać potrzeby mieszkańców i użytkowników w zakresie regeneracji, wypoczynku codziennego i świątecznego, co powinno być wzięte pod uwagę na etapie rekultywacji składowiska. Zasady

zagospodarowania rejonów przyrodniczo-wypoczynkowych przewidują m.in. - zaadaptowanie terenów leśnych na rzecz funkcji rekreacyjnej i powinno uwzględnić zmienne warunki siedliskowe i chłonność rekreacyjną tych terenów oraz wymagania ochrony przyrody.

Strefa przyrodnicza poza terenami lasów i zieleni urządzonej obejmuje także ekstensywne formy zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium. Zagospodarowanie strefy musi być podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody.

Maksymalna wysokość w tej strefie to:

- 12 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 10 m dla pozostałej zabudowy [...].

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:

- 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 0,3 dla pozostałej zabudowy.

Plan nie narusza kierunków polityki przestrzennej gminy wyrażonych w ww. dokumencie.

Po przeanalizowaniu wszystkich uwarunkowań opracowany został projekt planu. Wykonana na potrzeby planu i strategicznej oceny oddziaływania planu na środowisko prognoza oddziaływania na środowisko (zwana dalej „prognozą ooś”), nie wykazała, aby realizacja ustaleń planu mogła negatywnie oddziaływać na obszary Natura 2000 i inne cenne komponenty środowiska przyrodniczego, a jeżeli wystąpi oddziaływanie to będzie ono pozytywne.

Obszar objęty planem został podzielony na dwanaście terenów, stanowiących sześć klas przeznaczenia terenu. Teren zajmujący 44,01% powierzchni planu, oznaczony symbolem IOS, przeznaczony jest pod teren składowiska odpadów komunalnych innych niż niebezpieczne i obojętne. Tereny lasów (oznaczone symbolami 1L-4L) zajmują 49,86% powierzchni obszaru planu. Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem RN, stanowi 3,63% powierzchni planu. Układ komunikacyjny obszaru planu zajmuje 2,5% jego powierzchni. Układ ten tworzą: teren drogi lokalnej (oznaczona symbolem KDL), teren drogi dojazdowej (oznaczona symbolem KDD) oraz tereny komunikacji pieszo-rowerowej (oznaczone symbolami 1KP, 2KP, 3KP i 4KP). Tereny składowiska, dróg oraz tereny komunikacji pieszo-rowerowej są terenami wskazanymi do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Zgodnie z wymogami art. 15 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) – zwanej dalej „ustawą o planowaniu”, plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających wprowadzenie takich przepisów, w planie nie ustalono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obszarów i obiektów w granicach planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewystępowanie takich obszarów w granicach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na nie sporządzenie audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na niewystępowanie w granicach planu terenów, które mogłyby podlegać procedurze scaleń i podziałów,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Mając na uwadze cel jaki był powodem przystąpienia do sporządzania planu, a także postanowienia Studium, nie brano pod uwagę rozwiązań alternatywnych.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w dniu 2 maja 2022 r. w tygodniku „Linia Otwocka”, na tablicach ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej ukazało się obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie, do 23 maja 2022 r., wpłynęło 5 wniosków z czego 4 od osób prywatnych i jeden od osoby prawnej. Wnioski zawierały 11 postulatów szczegółowych, które dotyczyły m.in.:

- przeznaczenia gruntów rolnych pod zabudowę usługową lub rekreacyjną,
- przeznaczenia lasu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- wyznaczenia i budowy ścieżek rowerowych, szlaków turystycznych i ścieżek edukacyjnych,
- wytyczenia i budowy zbiornika retencyjnego wzdłuż Strugi,
- ustanowienia rezerwatów roślinności łąkowej i bagiennej,
- wyznaczenia pomników przyrody,
- budowy dróg, parkingów i ścieżek rowerowych i pieszych.

Zarządzająca składowiskiem firma Amest złożyła wniosek o niesporządzanie planu miejscowego.

Złożone wnioski zostały rozpatrzone pod kątem zgodności z określonymi w Studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego oraz ustawowym zakresem ustaleń planu miejscowego. Niezgodność z ustaleniami Studium lub wybieganie poza zakres ustaleń planu były przyczyną nieuwzględnienia wniosków w projekcie planu przez sporządzającego plan Prezydenta Miasta Otwocka. Bez rozpatrzenia pozostał jeden wniosek, który dotyczył działki położonej poza obszarem planu.

Pismem z dnia 26 kwietnia 2022 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało jedenaście organów, z których 8 zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

- uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy - Polska Spółka Gazownictwa;
- uniemożliwienia dalszego rozwoju składowiska oraz uniemożliwienie uruchomienia na terenie Otwocka instalacji do mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych i ich składowania, spalania oraz przetwarzania selektywnie zebranych odpadów zielonych i innych bioodpadów oraz wytwarzania z nich produktów o właściwościach nawozowych – Wójt Gminy Celestynów;

- 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;
- podziemnego uzbrojenia terenu tras przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych - Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji;
- uwzględnienia zadań i kierunków działań wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (od Zarządu Województwa Mazowieckiego), tj.:
 - a) budowy linii 400 kV Kozienice-Miłosna,
 - b) budowy gazociągu Rembelszczyzna-Mory-Wola Karczewska (rozbudowa zachodniej części „warszawskiego pierścienia gazowego”),
 - c) utrzymania potencjału przyrodniczego i krajobrazowego WOChK oraz otuliny MPK,
 - d) ograniczenia presji urbanistycznej na obszary cenne przyrodniczo,
 - e) ochrony krajobrazu, ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe,
 - f) ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- „odległości bezpiecznej”, która powinna być zachowana między zakładami stwarzającymi zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowej oraz między tymi zakładami, a obszarami wrażliwymi na oddziaływanie poważnych awarii - Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska;
- planowanej inwestycji polegającej na przebudowie istniejącej linii 400 kV na linię dwutorową. Po zakończeniu prac na terenie miasta Otwocka zlokalizowana będzie jedna dwutorowa linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Miłosna-Kozienice z pasem technologicznym o szerokości 70 m i ograniczeniami w zagospodarowaniu terenu - PSE Polskie Sieci Elektroenergetyczne;
- 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.

Pismem z dnia 20 kwietnia 2022 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 ooś. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska swoje uzgodnienie przesłał dopiero pismem z dnia 27 września 2022 r.

Projekt planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Otwocku. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 21 listopada 2022 r. Opinia MKUA zawierała 12 punktów, z których jeden dotyczył formy wyrysowania Studium umieszczonego na rysunku planu, jeden niespójności ustaleń rysunku i tekstu planu, a pozostałych 10 redakcji tekstu planu (uchwały). Większość postulatów MKUA została uwzględniona w projekcie planu.

W dniu 26 października 2022 r. projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii.

Trzy organy postanowiły uzgodnić projekt planu. 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 Województwa Mazowieckiego postanowił odmówić uzgodnienia projektu planu w zakresie jego zgodności z zadaniami Samorządu Województwa Mazowieckiego z powodu nie uwzględnienia w projekcie planu zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zapisów dotyczących budowy gazociągu Rembelszczyzna-Mory-Wola Karczewska.

W opinii do ustaleń projektu planu uwagi w zakresie obsługi komunikacyjnej zgłosili Wójt Gminy Wiązowna oraz Wójt Gminy Celestynów. Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej w Otwocku poinformował, że w projekcie planu nie odniesiono się do przebiegającego przez teren planu gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 5,5 MPa Mory-Wola Karczewska. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony

Środowiska poinformował, że plan nie dotyczy sytuacji wymienionych w art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu, a co za tym idzie brak jest podstaw do zaopiniowania przez organ planu. Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. wniósł o korektę planu w zakresie zapisów dotyczących szerokości obowiązujących stref kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 relacji Mory-Wola Karczewska MOP 5,5 MPa oraz wrysowania ich na załączniku graficznym. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. poprosiła o rozszerzenie tekstu planu o zapisy dotyczące realizacji sieci gazowych. Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. podtrzymało stanowisko zawarte we wniosku z dnia 10 maja 2022 r. Dwa organy nie miały zastrzeżeń do projektu planu.

Po uzupełnieniu projektu planu o ustalenia dotyczące gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 w dniu 1 grudnia 2022 r. projekt planu wraz z prognozą ooś został ponownie przesłany do Zarządu Województwa Mazowieckiego, który projekt planu uzgodnił.

W związku z położeniem obszaru 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 2022 r. poz. 2409 z późn. 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 terenu przeznaczonego pod składowisko (IOS) zmieniły przeznaczenie na podstawie decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 29 października 1997 r. (znak DLo-4791-0-76/97) oraz decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 4 lutego 1998 r. (znak DLo-4791-0-6/98).

W dniach od 28 grudnia 2022 r. do 18 stycznia 2023 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą ooś. Informacja o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazała się 21 grudnia 2022 r. w tygodniku „Przegląd Otwocki”, na tablicach ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. W trakcie wyłożenia projektu planu, 11 stycznia 2023 r. odbyła się publiczna dyskusja, na której zostały omówione i przedyskutowane z mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu. Problemy poruszone w trakcie dyskusji dotyczyły: granic planu, skutków uchwalenia planu na użytkowanie terenu, dolesień na gruntach rolnych oraz braku możliwości przeznaczenia gruntów w granicach planu pod zabudowę ze względu na ustalenia Studium.

W wyznaczonym terminie, do 2 lutego 2023 r., złożono dwie uwagi.

Uwaga oznaczona w wykazie uwag nr 1, z dnia 1 lutego br., dotyczy działek nr ew.: 23 z obr. 197 (należącej do składającej uwagę Amest Otwock Sp. z o.o.; zwaną dalej „spółką”) oraz 1, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 6/3, 7, 8, 9, 10 i 11 z obr. 198 (stanowiących własność gminy Otwock, a zarządzanych przez spółkę) - teren oznaczony symbolem IOS (zwany dalej „terenem IOS”). Uwaga zawiera 23 punkty:

- 1) spółka wniosła o odstąpienie od sporządzania planu w odniesieniu do działek nr ew.: nr 23, obr. 197 oraz nr 1, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 6/3, 7, 8, 9, 10 i 11, obr. 198, a także dla całego obszaru, gdzie zlokalizowane jest składowisko, w tym kwater przewidzianych do budowy.

Prezydent Miasta Otwocka **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**, ponieważ sporządzenie planu było konsekwencją zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego w tym rejonie Otwocka, zadekretowanej zmianą Studium z dnia 8 grudnia 2021 r., a o zasadności sporządzenia planu przesądziły analizy przeprowadzone przed podjęciem przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu;

- 2) spółka twierdzi, że plan dopuszczając lokalizację kompostowni odpadów zielonych i biodegradowalnych odpadów komunalnych na terenie IOS narusza ustalenia studium, które obszar funkcjonalny O1 stanowi obszarem urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarowaniem odpadami, co oznacza składowisko odpadów z wykluczeniem możliwości lokalizowania innych rodzajów usług lub przemysłu związanego z gospodarką odpadami.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**. Studium jednoznacznie nie rozstrzyga o postępowaniu z bioodpadami, które należą do odpadów komunalnych. Pojęcie gospodarki odpadami jest pojęciem bardzo szerokim obejmującym wytwarzanie odpadów i gospodarowanie odpadami. Gospodarowanie odpadami obejmuje natomiast zbieranie, transport lub przetwarzanie odpadów, w tym sortowanie, wraz z nadzorem nad wymienionymi działaniami, a także późniejsze postępowanie z miejscami unieszkodliwiania odpadów oraz działania wykonywane w charakterze sprzedawcy odpadów lub pośrednika w obrocie odpadami (art. 3 ust. pkt 2 i 3 ustawy o odpadach). Dodatkowo miejsce do

kompostowania odpadów w granicach planu dopuszcza pozostające w obrocie prawnym pozwolenie na budowę z 24 kwietnia 1997 r.;

- 3) spółka wnosi, aby na przedmiotowym terenie (pomniejszonym o działki, które w planie są przewidziane pod zalesienie na wschód od działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 23, obręb 197) była możliwość realizacji innych przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami. W uzasadnieniu tego punktu uwagi spółka wymienia inwestycję „Zakład Zagospodarowania odpadów obojętnych i innych niż niebezpieczne w Otwocku Świerku”, dla której złożyła w 2013 r. wniosek do Prezydenta o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji tego przedsięwzięcia.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**, ponieważ wskazanego przez spółkę przedsięwzięcia nie obejmuje obowiązująca decyzja z 24 kwietnia 1997 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę składowiska;

- 4) spółka wnosi o wykreślenie ze słowniczka definicji bioreaktora, powołując się na konkluzje dotyczące najlepszych dostępnych technik (BAT) ustanowione decyzją wykonawczej Komisji (UE) 2018/1147 z dnia 10 sierpnia 2018 r., która określa nomenklaturę urządzeń i instalacji służących do przetwarzania odpadów w systemie stabilizacji oraz określa technologię, w tym sposób przetwarzania odpadów.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**, ponieważ w przywołanej decyzji wykonawczej Komisji (UE) nie występuje definicja „bioreaktora”, poza tym plan nie formułuje definicji tego pojęcia, a jedynie wyjaśnia w jakim znaczeniu zostało ono użyte w planie. Dodatkowo techniki wymienione i opisane w konkluzjach dotyczących BAT nie mają ani nakazowego, ani wyczerpującego charakteru. Dopuszcza się stosowanie innych technik, o ile zapewniają one co najmniej równoważny poziom ochrony środowiska. Bioreaktor to ogólne określenie instalacji, które zapewniają eliminację przedostawania się do środowiska przykrego zapachu. Nakazanie w planie stosowania tego typu rozwiązań jest częścią zasad ochrony środowiska ustalonych planem. Obszar planu zgodnie ze Studium położony jest w strefie przyrodniczej co oznacza, że zagospodarowanie terenów w strefie musi być podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody;

- 5) spółka wnosi o wykreślenie ze słowniczka definicji budynków do obsługi składowiska, w skład którego wchodzi m.in. wiaty, które zdaniem Spółki nie są budynkami w rozumieniu przepisów budowlanych.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**, ponieważ plan nie formułuje definicji a jedynie wyjaśnia w jakim znaczeniu użyto pewne określenia, w tym wypadku określenie „budynki do obsługi składowiska”. Zgodnie z orzecznictwem wiaty składowe, garażowe i magazynowe spełniają funkcję budynku;

- 6) spółka wnosi o modyfikację ustaleń dotyczących wskaźników kształtowania zabudowy oraz gabarytów budynków w dostosowaniu do pojęcia „zabudowa” i gabaryt obiektu budowlanego.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**, ponieważ w uwadze brak konkretnego wyjaśnienia na czym modyfikacja ta miałaby polegać;

- 7) spółka twierdzi, że projekt planu jest sprzeczny wewnętrznie bowiem zawiera definicje budynków do obsługi składowiska, natomiast nie definiuje pojęcia budynków i urządzeń do obsługi kompostowni.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**, ponieważ plan nie formułuje definicji, a jedynie wyjaśnia w jakim znaczeniu użyto pewne określenia. Budynki i urządzenia do kompostowania w planie określone są jako bioreaktory i to pojęcie jest w słowniczku uchwały wyjaśnione;

- 8) spółka twierdzi, że ustalone planem przeznaczenie terenu IOS pod składowisko odpadów oraz zasady zagospodarowania tego terenu zawężają możliwości zagospodarowania i użytkowania terenu w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, a ponadto uniemożliwiają prawidłowe zagospodarowanie terenu IOS. Na tej podstawie dalej wywodzi, że plan narusza art. 1 ust. 3 i art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**. Nie doszło do naruszenia art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu, ponieważ ustalając przeznaczenie terenu i określając zasady zagospodarowania terenu, organ sporządzający plan uwzględnił istniejący stan zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania wynikające z decyzji z 24 kwietnia 1997 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę składowiska. Z prowadzonych na potrzeby Studium, a potem planu

analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych wynika, że ograniczenie terenu składowiska odpadów komunalnych do terenu IOS będzie miało pozytywne skutki dla środowiska przyrodniczego, spełni oczekiwania społeczne oraz umożliwi działanie składowiska w zakresie w jakim przewiduje to pozwolenie na budowę. Nie doszło również do naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu, ponieważ przeznaczenie terenu IOS jest jednoznacznie określone, z uwzględnieniem przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej „rozporządzeniem o zakresie planu”). W ramach ustalonego przeznaczenia terenu plan miejscowy może ustalić zasady zagospodarowania (zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia o zakresie planu rysunek planu w zależności od potrzeb może zawierać oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu), które w pewnym sensie ograniczą możliwości inwestycyjne na danym terenie;

- 9) spółka twierdzi, że ustalenia planu dotyczące ochrony środowiska i krajobrazu (§ 15 pkt 2) w sposób rażąco ingerują w istniejące składowisko odpadów, w tym w sposób realizacji kolejnych kwater tego składowiska oraz w istniejące, w związku z jego funkcjonowaniem, obiekty, urządzenia i instalacje itp. na które spółka posiada stosowne, aktualne i prawomocne decyzje administracyjne.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem plan miejscowy określa zasady i sposób przyszłego zagospodarowania terenu i nie może nakazać dostosowania istniejącego sposobu zagospodarowania nieruchomości do ustaleń w nim zawartych. Oznacza to, że plan nie ingeruje w istniejące składowisko odpadów (które nadal może być użytkowane i zagospodarowywane zgodnie z będącymi w obrocie prawnym decyzjami), a określa przyszłe możliwości zagospodarowania tego terenu;

- 10) spółka twierdzi, że projekt planu dla terenu IOS oparty jest na nieaktualnej decyzji nr 92/97 z dnia 7 kwietnia 1997 r. ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie składowiska odpadów komunalnych w Otwocku-Świerku. Projekt planu nie uwzględnia zmian zarówno w prawie, technologii oraz posiadanych przez Spółkę Amest prawomocnych decyzji administracyjnych zezwalających na prowadzenie działalności.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**. Wymieniona przez spółkę decyzja była podstawą wydania pozostającej w obrocie prawnym decyzji z 24 kwietnia 1997 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę składowiska. Plan umożliwia realizację przedsięwzięcia zgodnie z tą decyzją i nie ingeruje, co do zasady, w stan istniejący;

- 11) spółka kontestuje (co można rozumieć jako kwestionuje) ustalenia § 15 pkt 2 lit. b projektu planu, w ramach którego wszystkie wody wewnątrzskładowiskowe (wody odciekowe) należy zagospodarować na terenie własnym składowiska, a także ustalenia zawarte w § 15 pkt 2 pkt 7 lit. c projektu uchwały, które wprowadzają nakaz by wody odciekowe z przyzmu składowiska kierować do szczelnych zbiorników retencyjnych i wykorzystywać w obiegu zamkniętym do deszczowania przyzmu odpadów. Zdaniem spółki powyższe zapisy ingerują w obecnie obowiązującą technologię ujmowania odcieków powstających w wyniku składowania odpadów, zatwierdzoną w instrukcji prowadzenia składowiska, pozwoleniu zintegrowanym i pozwoleniu wodnoprawnym. Spółka wskazuje także na brak podstaw prawnych by plan miał delegację prawną do ingerowania w zatwierdzoną technologię danego przedsiębiorcy.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**. Celem ustalenia, umieszczonego w punkcie dotyczących ochrony środowiska i krajobrazu, jest ochrona wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem oraz prawidłowe zagospodarowanie wód opadowych. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu w powiązaniu z § 4 pkt 11 rozporządzenia o zakresie planu - ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów [...] infrastruktury technicznej zawierają określenie powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

- 12) spółka kontestuje (co można rozumieć jako kwestionuje) ustalenie § 15 pkt 2 lit. c uchwały z którego wynika, że wszystkie elementy konstrukcyjne składowiska, zwłaszcza geomembranę, zbiorniki,

rurociągi, studnie, pompownie nakazuje się wykonywać jako w pełni szczelne. Spółka twierdzi, że to ustalenie wprost ingeruje w rozwiązania technologiczne już przyjęte i realizowane w trakcie budowy składowiska.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**. Podobnie jak w przypadku pkt 11 uwagi, ustalenie umieszczone jest w ustaleniach dotyczących ochrony środowiska i krajobrazu i jego celem jest ochrona wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem. Analogicznie do wyjaśnienia pkt 9 plan nie ingeruje w istniejące składowisko odpadów, które nadal może być użytkowane i zagospodarowywane zgodnie z będącymi w obrocie prawnym decyzjami, a określa wymagania w odniesieniu do przyszłego zagospodarowania terenu;

- 13) spółka wnosi o wykreślenie ustalenia nakazującego w rejonie wjazdu na teren składowiska wykonać urządzenie do mycia i dezynfekcji kół pojazdów opuszczających obiekt.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**. Kwestionowane ustalenie dotyczy ochrony środowiska i krajobrazu, a jego celem jest ograniczenie negatywnego oddziaływania na środowisko składowiska do terenu jakie zajmuje. Tego typu urządzenie jest elementem zagospodarowania terenu a biorąc pod uwagę fakt, że teren składowiska znajduje się w strefie przyrodniczej miasta, w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, uzasadnione jest ograniczanie swobody zagospodarowania terenu uzasadnione wymaganiami ochrony przyrody, w tym wypadku ochrony gleb i powietrza przed zanieczyszczeniami, których źródłem jest składowisko odpadów. Co więcej ustalenie zostało wprowadzone w związku z § 11 rozporządzenia z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie składowisk odpadów (zwanego dalej „r.s.o.”);

- 14) spółka wnosi o wykreślenie ustalenia nakazującego przetwarzanie komunalnych odpadów zielonych i bioodpadów wyłącznie w zamkniętym systemie kompostowania z zastosowaniem bioreaktorów wyposażonych w biofiltry - urządzenia do oczyszczania powietrza (§ 15 pkt 2 lit. e). Zdaniem spółki ustalenie wykracza poza zakres ustaleń planu określony w art. 15 ustawy o planowaniu, narusza ustalenia Studium i wkracza w regulacje przepisów odrębnych.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**. Bioreaktor to ogólne określenie instalacji, która zapewnia eliminację przedostawania się do środowiska przykrego zapachu. Nakazanie w planie stosowania tego typu rozwiązań jest częścią ustaleń ochrony środowiska i krajobrazu. Obszar planu znajduje się w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz według Studium położony jest w strefie przyrodniczej miasta, co uzasadnia zastosowanie ustaleń, które zagospodarowanie terenu podporządkowują wymaganiom ochrony przyrody. Miejsce do kompostowania odpadów w granicach planu dopuszcza będąca w obrocie prawnym decyzja pozwolenie na budowę, a ustalenie zostało wprowadzone na wypadek zmiany projektu zagospodarowania terenu;

- 15) spółka wnosi o wykreślenie ustalenia, nakazującego by gaz składowiskowy w maksymalnym stopniu odzyskiwać i poddawać przetworzeniu na energię elektryczną za pomocą agregatów prądotwórczych lub kogeneracyjnych (§ 15 pkt 2 lit. f). Zdaniem spółki ustalenie wykracza poza zakres ustaleń planu określony w art. 15 ustawy o planowaniu.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**. Podobnie jak w przypadku ustaleń kwestionowanych przez spółkę w pkt 11-14 nakazanie w planie stosowania tego typu rozwiązań jest częścią ustaleń ochrony środowiska i krajobrazu i ma na celu ograniczenie powstawania gazów cieplarnianych. Co więcej ustalenie zostało wprowadzone w związku z § 8 ust. 1 i 2 r.s.o. oraz jest spójne ze stosowaną na istniejącym składowisku technologią do odprowadzania i zagospodarowania gazu;

- 16) spółka wskazuje brak podstawy prawnej, wynikającej z delegacji zawartej w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu, do umieszczonego w § 15 pkt 2 lit. g nakazu dotyczącego zabezpieczenia przed samoistnym rozprzestrzenianiem się odpadów lekkich frakcji poza teren własny składowiska.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**. Podobnie jak w przypadku ustaleń kwestionowanych przez spółkę w pkt 11-15 nakazanie w planie stosowania tego typu rozwiązań jest częścią ustaleń ochrony środowiska i krajobrazu i ma na celu przeciwdziałanie negatywnemu oddziaływaniu składowiska, poza teren które składowisko zajmuje, w tym przypadku zaśmiecania terenów sąsiednich.

Co więcej ustalenie zostało wprowadzone w związku z § 13 pkt 2 r.s.o., gdzie określone są zasady eksploatacji składowisk odpadów;

- 17) spółka wskazuje brak podstawy prawnej do ustalenia § 15 pkt 2 lit. h nakazującego wzdłuż ogrodzenia składowiska odpadów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, urządzenie zieleni izolacyjnej z rodzimych gatunków drzew i krzewów, liściastych i iglastych. Spółka twierdzi, że ustalenie narusza § 10 ust. 1-3 r.s.o. Spółka wnosi o wykreślenie tego ustalenia.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**. Przywołany przepis r.s.o. określa konieczność wykonania pasa zieleni złożonego z drzew i krzewów oraz określa minimalną szerokość tego pasa. Podobnie jak w przypadku ustaleń kwestionowanych przez spółkę w pkt 11-16 nakazanie w planie stosowania tego typu rozwiązań jest częścią ustaleń ochrony środowiska i krajobrazu i ma na celu przeciwdziałanie negatywnemu oddziaływaniu składowiska, poza teren które składowisko zajmuje, w tym przypadku w celu ograniczenia do minimum niedogodności i zagrożeń powstających na składowisku odpadów w wyniku emisji odorów i pyłów, roznoszenia odpadów przez wiatr, hałasu i ruchu drogowego, oddziaływania zwierząt, tworzenia się aerozoli oraz pożarów. Obszar planu znajduje się w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz według Studium położony jest w strefie przyrodniczej miasta, co uzasadnia zastosowanie ustaleń, które zagospodarowanie terenu podporządkowują wymaganiom ochrony przyrody. Zarówno ustalona szerokość pasa zieleni izolacyjnej, jej usytuowanie oraz doprecyzowanie zasad doboru roślin nie narusza § 10 r.s.o., a jedynie je doprecyzowuje uwzględniając lokalne uwarunkowania. Spółka twierdzi, że wymogi wynikające z ww. przepisów są spełnione w stanie istniejącym, czego nie potwierdza stan na gruncie. Wzdłuż ogrodzenia rośnie luźny rząd drzew w większości liściastych całkowicie przezierny i w znacznej części przewiewny, który stanowi wątpliwą barierę dla emisji odorów, pyłów i odpadów lekkich frakcji. Szerokość koron drzew zajmuje ok. 10 m, więc aby pas zieleni zaczął spełniać swoją rolę niezbędne jest jego poszerzenie i uszczelnienie, zwłaszcza od strony zachodniej – przeważających wiatrów;

- 18) spółka wnosi o wykreślenie ustalenia § 15 pkt 2 lit. j, w ramach którego określono, że w celu ochrony krajobrazu w żadnej fazie eksploatacji składowiska wysokość czaszy (pryzm) nie może być wyższa niż wysokość drzewostanu lasów otaczających teren składowiska oraz wykreślenie ustalenia § 15 pkt 3 lit. c projektu uchwały, regulującego maksymalną wysokość czaszy (pryzm) odpadów po zakończeniu rekultywacji na poziomie 145 m n.p.m. Swoją postulat uzasadnia faktem, że na podstawie prawomocnych decyzji, wysokość składowania jest określona na poziomie 157 m n.p.m. i do takiej wysokości były deponowane odpady na kwaterze nr 1 i do tej wysokości są docelowo deponowane odpady na kwaterze nr 2.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem plan miejscowy określa zasady i sposób przyszłego zagospodarowania terenu i nie może nakazać dostosowania istniejącego zagospodarowania nieruchomości do ustaleń w nim zawartych. Oznacza to, że omawiany plan nie ingeruje w istniejące składowisko odpadów (kwatery 1 i 2 nadal mogą być użytkowane i zagospodarowywane zgodnie z będącymi w obrocie prawnym decyzjami), a określa przyszłe możliwości zagospodarowania tego terenu, w tym wypadku będzie mógł mieć zastosowanie do jeszcze niezrealizowanych elementów zagospodarowania, np. kwatery 3 i 4;

- 19) spółka wnosi o wykreślenie ustalenia § 15 pkt 2 lit. d regulującego wysokość dna wykopu kwater - nie mniej niż 130,5 m n.p.m. Zdaniem spółki przepis ten ingeruje w rozwiązania przyjęte w projekcie budowlanym i realizowane w trakcie budowy składowiska, które zostały opracowane na podstawie specjalistycznej wiedzy inżynierskiej opartej na wykonanej dokumentacji geologicznej i hydrogeologicznej.

Prezydent **w tym punkcie uwagę uwzględnił**. Uwzględnienie uwagi nie narusza interesu osób trzecich;

- 20) spółka wnosi o wykreślenie ustalenia § 15 pkt 2 lit i nakazującego, by zbiorniki retencyjne na wody odciekowe z przyzm odpadów lokalizować w granicach kwater, a także ustalenia § 15 pkt 7 lit. c nakazującego, by wody odciekowe z przyzm składowiska kierować do szczelnych zbiorników retencyjnych i wykorzystywać w obiegu zamkniętym do deszczowania przyzm odpadów. W chwili

obecnej zbiorniki retencyjne na wody odciekowe z przyzm odpadów są zlokalizowane poza terenem kwater. Zmiana lokalizacji zbiorników na odcieki została usankcjonowana decyzją Urzędu Rejonowego w Otwocku nr 27 /98 z dnia 1 kwietnia 1998 r. znak N/7357 /74/97-98, pozwolenie na użytkowanie kwatery nr 1 składowiska oraz obiektów towarzyszących.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**. Kierowanie odcieków składowiskowych do zbiorników retencyjnych lokalizowanych w obrębach kwater i wykorzystywanie ich do deszczowania składowanych odpadów jest zgodne z pozostającą w obrocie prawnym decyzją z 24 kwietnia 1997 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę składowiska. Jednocześnie jest to ustalenie związane z infrastrukturą techniczną do zagospodarowania wód opadowych i jej powiązań z układem zewnętrznym. Poza tym zgodnie z utrwalonym orzecznictwem plan miejscowy określa zasady i sposób przyszłego zagospodarowania terenu i nie może nakazać dostosowania istniejącego sposobu zagospodarowania nieruchomości do ustaleń w nim zawartych. Oznacza to, że omawiany plan nie ingeruje w istniejące składowisko odpadów (kwatery 1 i 2 nadal mogą być użytkowane i zagospodarowywane zgodnie z będącymi w obrocie prawnym decyzjami), a określa przede wszystkim przyszłe możliwości zagospodarowania terenu, w tym wypadku będzie mógł mieć zastosowanie do jeszcze niezrealizowanych elementów zagospodarowania, np. kwatery 3 i 4;

- 21) spółka wnosi o modyfikację § 15 pkt 4 lit. a, który określa maksymalną wysokość budynków na 6 m, a pozostałych obiektów na 12 m z zastrzeżeniem obowiązywania ustalenia pkt 3 lit. c, (który określa maksymalną wysokość czaszy składowiska odpadów po zakończeniu rekultywacji na 145 m n.p.m.). Spółka posiada prawomocne decyzje sankcjonujące wysokość składowiska do rzędnej 157 m. n.p.m.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**. Spółka zastosowała błędną wykładnię przepisu § 15 pkt 4 lit. a planu. Przepis ten nie ustala wysokości składowiska, bowiem ta została określona w § 15 pkt. 3 lit. c. W celu uniknięcia błędnych wykładni przepisów planu w zakresie wysokości składowiska ustalenie § 15 pkt 4 lit. a zostało przededagowane;

- 22) spółka wnosi o modyfikację § 15 pkt 5, z którego wynika, że obsługa komunikacyjna terenu odbywać się ma z projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL, podczas gdy obsługa ta winna być zapewniona od strony zachodniej drogą zlokalizowaną na terenie gm. Wiązowna i Celestynów.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**. Określona w planie obsługa komunikacyjna z drogi KDL została ustalona jako docelowe rozwiązanie, zgodnie z pozostającą w obrocie prawnym decyzją z 24 kwietnia 1997 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę składowiska. Plan nie narusza możliwości korzystania z istniejącego zjazdu z ulicy Zachodniej na terenie gminy Wiązowna do czasu realizacji rozwiązania docelowego;

- 23) spółka wskazuje, że z ustaleń § 15 pkt 7 lit. c planu wynika, że wody odciekowe z przyzm składowiska nakazuje się kierować do szczelnych zbiorników retencyjnych i wykorzystywać w obiegu zamkniętym do deszczowania przyzm odpadów. Nadmienia, że obecnie na terenie składowiska nie ma i nie przewiduje się lokalizowania „przyzm odpadów”. Dodaje, że technologia ujmowania odcieków powstających w wyniku składowania odpadów została zatwierdzona w instrukcji prowadzenia składowiska, pozwoleniu zintegrowanym i pozwoleniu wodnoprawnym oraz, że nie ma podstawy prawnej do ingerowania ustaleniami planu miejscowego w zatwierdzoną technologię przedsiębiorcy.

Prezydent **uwagi w tym punkcie nie uwzględnił**. Kierowanie odcieków składowiskowych do zbiorników retencyjnych lokalizowanych w obrębach kwater i wykorzystywanie ich do deszczowania składowanych odpadów jest zgodne z pozostającą w obrocie prawnym decyzją z 24 kwietnia 1997 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę składowiska. Jednocześnie jest to ustalenie związane z infrastrukturą techniczną do zagospodarowania wód opadowych i jej powiązań z układem zewnętrznym. Z ustaleń wyeliminowano sformułowanie „przyzma odpadów”, które było użyte jako synonim „czaszy składowiska” oraz sformułowania „w obiegu zamkniętym”.

Uwaga oznaczona w wykazie uwag nr 2, z dnia 1 lutego br., dotyczy działek nr ew. 12 (tereny oznaczone symbolami 1L, 2L i RN) i 17 z obr. 195 (tereny oznaczone symbolami 2L i RN). Składający uwagę wnosi o pozostawienie terenu oznaczonego symbolem 1L jako terenu rolnego. Pozostawione pod linią energetyczną tereny rolne zostaną dzięki temu rozszerzone o ten teren i stanowić będą spójną całość, co dałoby ich właścicielom możliwość racjonalnego gospodarowania swoimi terenami. Prezydent **uwagi nie**

uwzględnił. Działki, których dotyczy uwaga mają szerokość 8 m i nie stanowią zwartej kompleksu gruntów rolnych. Zgodnie z ewidencją gruntów stanowią mozaikę gruntów ornych różnych klas, łąk, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych oraz lasów, a w rzeczywistości od wielu lat są odłogowanymi gruntami rolnymi, na których postępuje wtórna sukcesja lasu. Co więcej składający uwagę nie jest jedynym właścicielem działek, a pozostali współwłaściciele nie złożyli uwag, w których wnosiliby o zmianę zadekretowanego planem przeznaczenia. Dodatkowo wejście w życie planu nie uniemożliwia składającemu uwagę prowadzenia gospodarki rolnej.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania planu na środowisko.

Rozstrzygnięcie Prezydenta co do rozpatrzenia uwag zostało ogłoszone w Zarządzeniu nr 31/2023 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 8 lutego 2023 r.

Punkty w jakich uwagi zostały uwzględnione nie powodują naruszenia interesu osób trzecich czy właściwości organów opiniujących i uzgadniających, w związku z tym nie było potrzeby powtórzenia etapów procedury formalnoprawnej.

Procedura sporządzania 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 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 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 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 z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Uchwalenie 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 planu, które stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA**

Jarosław Tomasz Margielski

Zastępca Naczelnika
Dorota Gadomska