

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Otwocka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LXXXIII/909/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, uchwała się, co następuje:

§ 1.

1. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka przyjętym uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., zmienionym uchwałą Nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r., zwanym dalej „Studium”, wprowadza się zmiany:

- 1) w części tekstowej Studium zgodnie z wyróżnieniem kolorem różowym i przypisem dolnym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) w części graficznej Studium zgodnie z granicami i wyróżnieniami zmian oznaczonymi w załączniku nr 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) tekst Studium, w formie ujednocionej z wyróżnieniem zmian, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek nr 1 – Uwarunkowania rozwoju - stan istniejący zagospodarowania, w formie ujednocionej z wyróżnieniem zmian, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rysunek nr 2 – Uwarunkowania rozwoju - planistyczne i formalno-prawne, w formie ujednocionej z wyróżnieniem zmian, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rysunek 3 - Kierunki rozwoju miasta - struktura funkcjonalno-przestrzenna, w formie ujednocionej z wyróżnieniem zmian, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) rysunek 4 - Kierunki rozwoju miasta - realizacja polityki rozwoju miasta, w formie ujednocionej z wyróżnieniem zmian, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały;
- 6) rysunek 5 - Kierunki rozwoju miasta - środowisko przyrodnicze i kulturowe, w formie ujednocionej z wyróżnieniem zmian, stanowiący załącznik nr 6 do uchwały;
- 7) rysunek 6 - Kierunki rozwoju miasta - układ drogowo-uliczny, komunikacja publiczna, w formie ujednocionej z wyróżnieniem zmian, stanowiący załącznik nr 7 do uchwały;
- 8) rysunek 7 - Kierunki rozwoju miasta - systemy infrastruktury technicznej, w formie ujednocionej z wyróżnieniem zmian, stanowiący załącznik nr 8 do uchwały;
- 9) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Studium, nie będące ustaleniami Studium, stanowiące załącznik nr 9 do uchwały;
- 10) dane przestrzenne zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 10 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sprawdzono pod względem formalno-prawnym
RADCA PRAWNY
Bożenna Marchel-Potrzuska
OL-C-524

Zastępca Naczelnika
Dorota Gadomska
Dorota Gadomska

UZASADNIENIE

Prace nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (zwaną dalej zmianą Studium) zostały zainicjowane uchwałą nr LXXXIII/909/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 maja 2023 r. Przedmiotem zmiany jest dokument przyjęty 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.

Zmiana Studium dotyczy siedmiu obszarów o łącznej powierzchni ok. 171 ha:

- 1) obszar położony po zachodniej stronie ulicy Karczewskiej o powierzchni ok. 46 ha (zwany dalej także obszarem 1),
- 2) obszar położony po wschodniej stronie ulicy Karczewskiej o powierzchni ok. 105 ha (zwany dalej także obszarem 2),
- 3) obszar położony na południe od skrzyżowania ulic Majowej i Młódzkiej o powierzchni ok. 8 ha (zwany dalej także obszarem 3),
- 4) obszar byłego Sanatorium Przeciwgruźliczego Sejmiku Warszawskiego przy ulicy Samorządowej o powierzchni ok. 3 ha (zwany w dalszym ciągu także obszarem 4),
- 5) obszar placu Niepodległości o powierzchni ok. 1 ha (zwany dalej także obszarem 5),
- 6) obszar w Wólce Młódzkiej położony na północny zachód od skrzyżowania ulic Pokojowej i Andrzeja Sołtana o powierzchni ok. 7,5 ha (zwany dalej także obszarem 6),
- 7) obszar u zbiegu ulic Hugona Kołłątaja i Świderskiej o powierzchni ok. 0,5 ha (zwany dalej także obszarem 7).

W granicach obszarów zmiany Studium znalazły się jednostki funkcjonalne o następujących symbolach i kierunkach zagospodarowania przestrzennego: C1-5 - funkcjonalne centrum miasta, CUT – obszar usług turystyki, M-9 (fragment) i M-11 (fragment) – obszary mieszkaniowe, ME1-4 – obszary mieszkaniowe zabudowy ekstensywnej, M/U1-1 (fragment), M/U-19, M/U-20, M/U-21 – obszary mieszkaniowo-usługowe, MNL-33 i MNL-34 – obszar zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych, U/M-9 (fragment), U/M-1 (fragment), U/M1-10 (fragment) – obszary usługowo-mieszkaniowe, U/P-7 (fragment) – obszar usługowo-produkcyjny, ZC-2 – cmentarz, ZP1-2 – zieleń publiczna, w tym ogródki działkowe, ZL/ZP-11 – park leśny, ZN/ZL 1-1, ZN/ZL-22, ZN/ZL-29 – obszary zieleni naturalnej, w tym lasy w granicach obszarów ochrony zabudowy. W granicach zmiany znajdują się także fragmenty projektowanych dróg lokalnych (L).

Obszar 1 jest wolny od zabudowy. Są to głównie lasy i grunty leśne oraz zadrzewione grunty rolne. Obszar 2 jest słabo zurbanizowany i pokryty lasem, z wyjątkiem nieruchomości tworzących Miejski Ośrodek Sportu oraz kilku zabudowanych nieruchomości w granicach jednostek M/U-19 i U/M-9. Obszar 3 z wyjątkiem dwóch nieruchomości pokrywa las stanowiący fragment większego kompleksu. Obszar 4 należy do osoby prawnej i w większości jest wpisany do rejestru zabytków jako otoczenie zabytkowego budynku sanatoryjnego. Obszar 5 stanowi przestrzeń publiczną miasta, częściowo zagospodarowaną na tereny zieleni parkowej. Obszar 6 jest zabudowany wzdłuż ulicy Pokojowej, reszta jest wolna od zabudowy. Obszar 7 znajduje się w centrum miasta i jest zabudowany budynkami o mieszanej funkcji.

Zmiana Studium dla wymienionych obszarów dotyczy pełnego zakresu przewidzianego w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz 977 t.j. z dnia 23.05.2023 r.; zwaną dalej ustawą o planowaniu) oraz rozporządzeniu z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405).

Celem zmiany Studium w przypadku obszaru 1 była ochrona istniejących lasów, gdzie w obowiązującym Studium tereny te w większości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Dla obszaru 2 celem zmiany Studium była zmiana lokalizacji planowanego cmentarza, by zachować istniejący tam cenny drzewostan, a także rozszerzenie terenów przeznaczonych pod rozwój usług sportu, rekreacji, turystyki i wypoczynku w tym rejonie miasta.

Przystąpienie do zmiany Studium dla obszaru 3 wynikało z wielokrotnie ponawianych wniosków właścicieli nieruchomości, a jej celem było umożliwienie zabudowy tych nieruchomości. Nieruchomości w większości znajdują się w zasięgu obsługi istniejącej miejskiej infrastruktury zbiorczej.

Celem zmiany Studium dla obszaru byłego Sanatorium Przeciwgruźliczego Sejmiku Warszawskiego (obszar 4) było stworzenie warunków do rewitalizacji zabytkowego budynku i jego otoczenia według koncepcji uzgodnionej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Celem zmiany Studium dla obszaru 5 było zwiększenie udziału terenów zieleni w centrum miasta.

Celem zmiany Studium dla obszaru 6 było ograniczenie rozwoju terenów produkcyjno-usługowych.

Celem zmiany Studium dla obszaru 7 było dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany Studium nie było 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.

Ustalenie nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego lub ogólnych zasad (wskaźników) zagospodarowania dla obszarów zmiany zostało poprzedzone wykonaniem analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz rozpoznaniem potrzeb rozwoju miasta w celu zaktualizowania uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego obszarów zmiany, w tym wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Niezbędne było również zaktualizowanie danych w zakresie stanu ludności i prognoz demograficznych, a także weryfikacja obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej określonych w ramach zmiany Studium przyjętej w grudniu 2021 r., która wykazała brak podstaw do ich korekty. Przeprowadzono aktualizację bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy o planowaniu, w ramach której dokonano oceny położenia obszarów zmiany Studium względem obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej określonych w ramach zmiany Studium przyjętej w grudniu 2021 r.

Przeprowadzone analizy i aktualizacje wykazały, że zapotrzebowanie na nową zabudowę nie przekracza chłonności obszarów, na których jest możliwa realizacja nowej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej. Ponadto stwierdzono:

- utrzymujący się ujemny przyrost ludności Otwocka, którego tempo jest szybsze, niż przewiduje prognoza GUS;
- rosnący wskaźnik udziału ludności w wieku poprodukcyjnym w populacji Otwocka,
- podnoszenie się poziomu życia mieszkańców Otwocka i rosące oczekiwania mieszkańców w stosunku do wyglądu miasta, zwłaszcza przestrzeni publicznej,
- niewielki udział publicznych terenów zieleni w centrum miasta,
- rosącą popularność uprawiania sportu amatorskiego w Otwocku w związku z ogólnymi tendencjami do przestawiania się na zdrowy tryb życia,
- dekapitalizację obiektów miejskiego ośrodka sportu i niewystarczającą bazę obiektów sportowych do uprawiania sportu amatorskiego oraz sportów kwalifikowanych mających w Otwocku długą tradycję i liczne sukcesy,
- przechodzenie w ręce prywatne dużych zabytkowych obiektów lecznictwa i konieczność stworzenia warunków do rewaloryzacji i jednocześnie adaptacji tych obiektów do nowych funkcji odpowiadających aktualnym potrzebom,
- przeszacowaną w stosunku do potrzeb rezerwę terenów przewidzianych w dokumentach planistycznych pod rozwój strefy zainwestowania miejskiego, zwłaszcza tych planowanych na gruntach aktualnie zalesionych,
- spadek lesistości Otwocka obserwowany od 2011 r. i pogarszające się warunki do odnowy drzewostanów sosnowych w strefie zainwestowania miejskiego,
- rozpraszanie zabudowy na terenach bez dostępu do infrastruktury,
- konieczność adaptacji do zmian klimatu.

Uzasadnione było zatem założenie ograniczenia przeznaczenia gruntów leśnych do celów budownictwa.

Zmiana Studium realizuje wszystkie wcześniej wymienione cele leżące u podstaw przystąpienia do zmiany.

Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jako wynik zmiany Studium dotyczy obszaru 3 i obszaru 6. Jej realizacja nie będzie wymagać istotnych nowych inwestycji infrastrukturalnych (np. budowy nowych dróg czy szkół, zwielokrotnienia przepustowości istniejących sieci uzbrojenia). Zmiana Studium w przypadku 5 obszarów polega na zmianie kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przypadku dwóch obszarów (4 i 7) zmiana polega na dopuszczeniu bardziej intensywnej zabudowy, bez zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Z wyjątkiem obszaru 3 zmiana jest zgodna z sugestiami wynikającymi z oceny warunków ekofizjograficznych.

W wyniku zmiany Studium dojdzie do ograniczenia powierzchni terenów przewidzianych pod zabudowę (mieszkaniową, usługową, przemysłową, magazynów i składów) o 44,19 ha, co oznacza spadek o 0,94% w porównaniu ze strukturą kierunków zagospodarowania przed zmianą. O 16,3 ha zostanie powiększony obszar

usług sportu, rekreacji i turystyki. Ograniczeniu ulega także podstawowy system terenów przeznaczonych pod rozwój układu transportu samochodowego.

Zmiana Studium stwarza warunki do ochrony istniejących terenów otwartych, w tym lasów, przed zmianą przeznaczenia oraz wzrostu udziału terenów zieleni, w tym terenów usług sportu, rekreacji i turystyki w strefie zainwestowania miejskiego. Ogólny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej obszarów zmiany zawiera się pomiędzy wartościami 78% a 75%, co oznacza istotny (o 9%) wzrost tego wskaźnika w wyniku zmiany Studium.

Sporządzanie zmiany Studium przebiegało zgodnie z procedurą formalnoprawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium utworzono dane przestrzenne dla zmiany Studium. Lokalizacja przestrzenna obszarów zmiany Studium została opublikowana na ogólnodostępnym portalu www.otwock.e-mapa.net.

W dniu 7 czerwca 2023 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym” ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl zostało opublikowane obwieszczenie informujące o podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium oraz o możliwości składania wniosków do projektu zmiany Studium w terminie do 28 czerwca 2023 r. Jednocześnie zawiadomiono o wszczęciu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zmiany Studium 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. 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.).

W odpowiedzi na ogłoszenie prasowe i obwieszczenie wpłynęło 40 wniosków do projektu zmiany Studium zawierających 61 postulatów. Wszystkie wnioski złożyły osoby prywatne.

Obszaru 1 dotyczyły dwa wnioski (złożone przez współmałżonków) i wyrażały sprzeciw wobec zmiany kierunków zagospodarowania trzech działek (z istniejącego MNL-33 – obszar zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych i M-11 – obszar zabudowy). Wnioski nie zostały uwzględnione, ponieważ wskazane działki są lasem i wchodzi w skład większego kompleksu leśnego. Dodatkowo wnioski były sprzeczne z celem zmiany Studium dla tego obszaru.

Obszaru 2 dotyczył jeden wniosek o dopuszczenie na fragmencie terenu M/U-19 zabudowy wielorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej. Wniosek nie został uwzględniony, ponieważ wskazana we wniosku nieruchomość jest lasem i wchodzi w skład większego kompleksu leśnego. Lasy na wschód od ulicy Parkowej zostały przewidziane pod powiększenie terenu ZN/ZL-29, a tereny na zachód od Parkowej – pod powiększenie terenu CUT-1 – tereny usług sportu, rekreacji i turystyki. Północna zabudowana część terenu M/U-19 pozostała terenem mieszkaniowo-usługowym z zabudową jednorodzinną. Ponadto w najbliższym sąsiedztwie zabudowa wielorodzinna nie występuje.

Obszaru 3 dotyczył jeden wniosek z dwoma postulatami o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenach leśnych. Wniosek został uwzględniony, ponieważ był zgodny z celem zmiany Studium dla obszaru 3.

Obszaru 6 dotyczyło 27 wniosków z 52 postulatami, przy czym wielokrotnie (35 razy) powtarzał się postulat o nadanie charakteru mieszkaniowego lub mieszkaniowo-usługowego dla całego obszaru. Te postulaty zostały uwzględnione, ponieważ były zgodne z celem zmiany Studium dla obszaru 6. Reszta postulatów dotyczyła ulicy Pokojowej, która znajduje się poza obszarem 6, a dodatkowo te postulaty wykraczały poza zakres ustaleń zmiany Studium.

Dla obszaru 4, obszaru 5 i obszaru 7 wniosków nie było.

Pozostałe wnioski dotyczyły nieruchomości znajdujących się poza obszarami zmiany Studium (9 wniosków), a co za tym idzie - nie zostały one uwzględnione.

Pismem z dnia 2 czerwca 2023 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało 11 organów, z których 8 zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

- uwzględnienia zadań i kierunków działań wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Zarząd Województwa Mazowieckiego w Warszawie;
- uwzględnienia zachowania i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN – PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa;
- uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy – Polska Spółka Gazownictwa (pominięto wnioski wykraczające poza zakres ustaleń zmiany Studium);
- usunięcia z rysunków Studium oznaczenia konserwatorskiej strefy archeologicznej na obszarze 1 – Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie;

- podziemnego uzbrojenia terenu tras przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych – Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji;
- „odległości bezpiecznej”, która powinna być zachowana między zakładami stwarzającymi zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz między tymi zakładami a obszarami wrażliwymi na oddziaływanie poważnych awarii – Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska;
- uwzględnienia terenu, na którym znajduje się Komenda Powiatowa Policji w Otwocku „jako niezbędnego na cele obronności i bezpieczeństwa państwa” – Wydział Administracyjno-Gospodarczy Komendy Stołecznej Policji;
- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji poinformowało, że obszar planu nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi oraz z urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.

Pismem z dnia 2 czerwca 2023 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Obydwa organy przesłały swoje uzgodnienia.

Po opracowaniu projektu zmiany Studium została sporządzona ujednolicona postać projektu zmiany z wyróżnieniem projektowanej zmiany. Zakres elaboratu Studium odpowiada zakresowi art. 10 ustawy o planowaniu w brzmieniu z dnia 23 maja 2023 r (Dz. U.2023, poz. 977 tekst jednolity) oraz rozporządzeniu z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U.2021, poz. 2405).

Projekt zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany przez Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (KU-A). Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie KU-A, które odbyło się 29 września 2023 r. Opinia KU-A z 2 października 2023 r. nie zawiera postulatów do uwzględnienia w zmianie Studium.

W dniu 18 września 2023 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do organów i instytucji odpowiednio o uzgodnienie lub zaopiniowanie projektu zmiany Studium.

W odpowiedzi Zarząd Województwa Mazowieckiego przesłał postanowienie o uzgodnieniu projektu zmiany Studium, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie przesłały decyzję umarżającą postępowanie z uwagi na położenie obszarów zmiany Studium poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Centralny Port Komunikacyjny oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w wyznaczonym przez Prezydenta terminie nie odpowiedzieli i tym samym udzielili milczącego uzgodnienia.

Na prośbę o wydanie opinii o projekcie zmiany Studium w wyznaczonym terminie odpowiedziało 12 instytucji lub organów. Jeden organ wypowiedział się po wyznaczonym przez Prezydenta terminie.

W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Prezydent wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o zaopiniowanie projektu zmiany Studium. Obydwa organy przedstawiły swoje stanowiska.

Postulaty z nadesłanych opinii nie spowodowały konieczności wprowadzenia istotnych zmian w projekcie zmiany Studium.

W dniu 13 grudnia 2023 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym” ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl zostało opublikowane obwieszczenie zawiadamiające o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Projekt zmiany Studium został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 grudnia 2023 r. do 10 stycznia 2024 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 3 stycznia 2024 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany Studium rozwiązaniami. Na dyskusję publiczną przybyły cztery osoby. Poruszone zagadnienia dotyczyły wyłącznie obszaru 1 i skupiły się na zastrzeżeniach wobec zmiany kierunków zagospodarowania terenów mieszkaniowych oznaczonych symbolem M-11 na tereny lasów oznaczonych w zmianie Studium jako ZL-5.

W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie wpłynęło 11 uwag do projektu zmiany Studium. 8 z nich dotyczyło obszaru 1; 2 dotyczyły obszaru 2, a 1 – obszaru 3. W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga ani wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko.

Osiem uwag do kierunków zagospodarowania obszaru 1 dotyczyło pięciu działek i wszystkie wyrażały sprzeciw wobec zmiany kierunków zagospodarowania dotychczasowego terenu mieszkaniowego M-11 na teren lasów ZL-5.

Sprzeciw wobec zmiany kierunków zagospodarowania obszaru M/U-19 – zabudowa mieszkaniowo-usługowa na obszar CUT – obszar usług turystyki, sportu i rekreacji wyrazili właściciele dwóch nieruchomości, którzy swoją uwagę argumentowali ustalonym w obowiązującym planie miejscowym przeznaczeniem na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych (MNL).

Uwaga do zmiany Studium dla obszaru 4 dotyczyła zmiany z ustalonej zmianą możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej (do 6 mieszkań) na zabudowę wielorodzinną bez limitu liczby mieszkań w budynku.

Zarządzeniem nr 30/2024 z dnia 21 lutego 2024 r. Prezydent rozpatrzył złożone uwagi, postanawiając nie uwzględnić żadnej z nich. O nieuwzględnieniu uwag zdecydowały następujące powody:

- w odniesieniu do dwóch działek uwagi zostały złożone przez jednego z większej liczby współwłaścicieli,
- w odniesieniu do jednej działki uwaga została złożona przez osobę niebędącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym,
- cztery działki, których dotyczyły uwagi, nie mają aktualnie dostępu do dróg publicznych miasta,
- dwie działki, których dotyczyły uwagi, są zbyt wąskie, aby mogły być zabudowane, ponadto są w pełni zadrzewione,
- rozbudowa Miejskiego Ośrodka Sportu (wydzielenie CUT) będzie miała wpływ na bezpośrednie sąsiedztwo; może zaistnieć konieczność utworzenia strefy buforowej od Ośrodka, a co za tym idzie – część działek leśnych z nim sąsiadujących może zostać pozyskana na ten cel,
- w sąsiedztwie obszaru nr 4 nie występuje intensywna zabudowa wielorodzinna, a jedynie małogabarytowa, a maksymalna wysokość zabudowy ustalona w Studium w tym rejonie to 12, a nie 14 m (jak jest to przywołane w uwadze); Wojewódzki Konserwator Zabytków zaakceptował zaproponowany kierunek zagospodarowania tego obszaru.

Wykaz nieuwzględnionych przez Prezydenta uwag stanowi załącznik nr 9 do niniejszej uchwały.

Wobec braku powodów do wprowadzenia zmian w elaboracie Studium, będących następstwem wyłożenia projektu zmiany Studium do publicznego wglądu, po wypełnieniu wszystkich wymagań procedury formalnoprawnej określonej w ustawie o planowaniu projekt zmiany Studium w formie ujednoczonego dokumentu został skierowany do Rady Miasta Otwocka w celu jego uchwalenia.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzający zmianę Studium stworzył dane przestrzenne, które stanowią załącznik nr 10 do niniejszej uchwały.

PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA
dr hab. inż. Tomasz Margielski

