

UCHWAŁA NR LXIX/760/22  
RADY MIASTA OTWOCKA

z dnia 27 września 2022 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Reymonta Północ”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:


**§ 1.** 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Reymonta Północ”.

2. Granica obszaru objętego sporządzeniem planu, o którym mowa w ust. 1 przebiega następująco: południową i wschodnią granicą działki nr ew. 4/1 z obr. 71, południowymi granicami działek nr ew. 8/3, 9/1, 16, 11/2, 4/4, 3/1, 2 z obr. 73, wschodnią granicą działki nr ew. 2 z obr. 73, północnymi granicami działek nr ew. 2 i 3/1 z obr. 73, wschodnią granicą działki nr ew. 15 z obr. 73, północnymi granicami działek nr ew. 15, 14, 1/7 z obr. 73, od północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 1/7 z obr. 73 przez działkę nr ew. 1/6 z obr. 73 do północno-zachodniego narożnika działki 4/1 z obr. 71, zachodnią granicą działki nr ew. 4/1 z obr. 71.

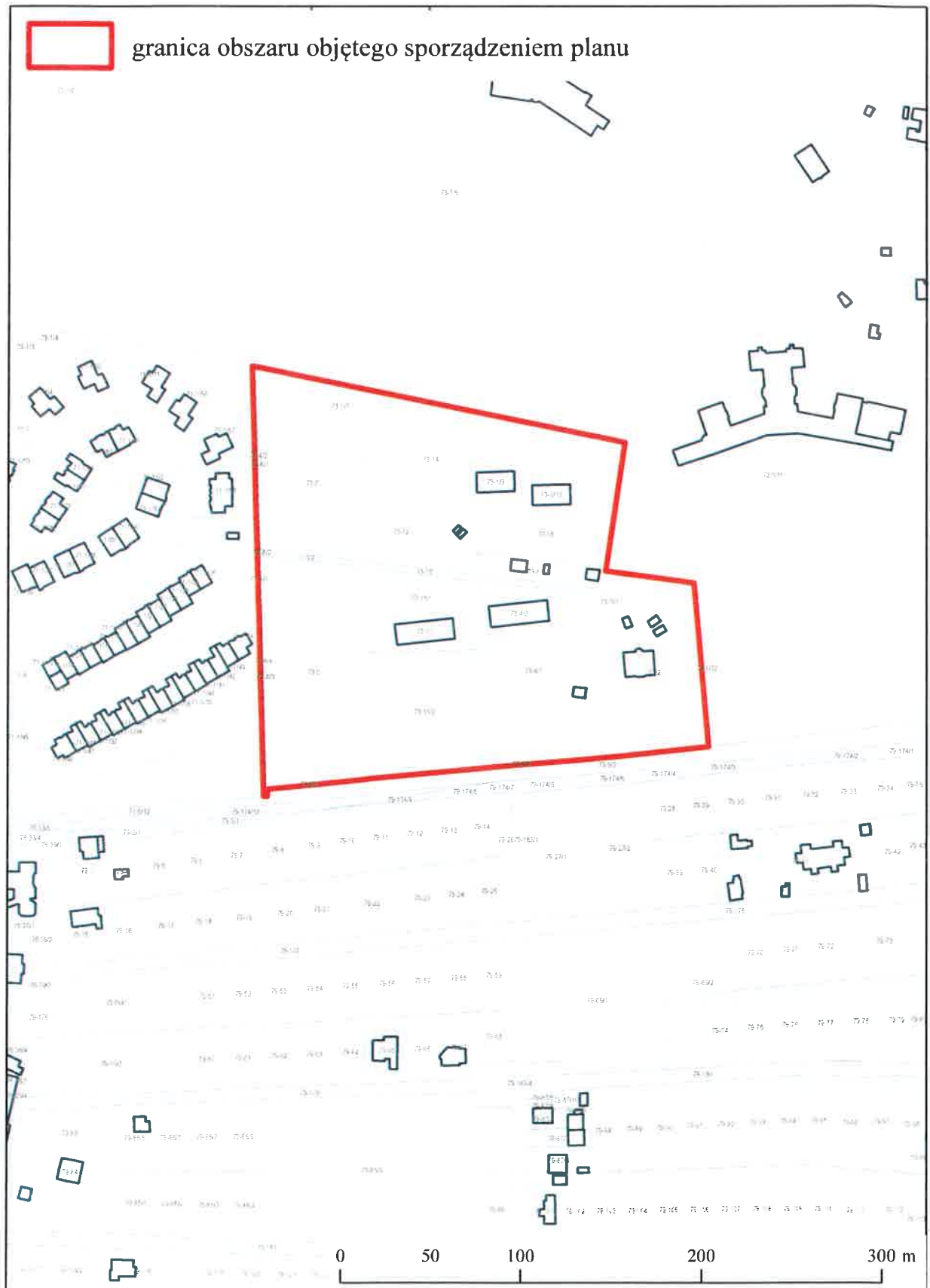
3. Integralną część uchwały stanowi załącznik przedstawiający w sposób graficzny granice obszaru objętego sporządzeniem planu.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA  
  
Monika Joanna Kwiek

Załącznik do uchwały Nr LXIX/760/22  
Rady Miasta Otwocka  
z dnia 27 września 2022 r.



## UZASADNIENIE

Obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Reymonta Północ” ma powierzchnię 4,57 ha. Leży w centralnej części miasta, po północnej stronie ul. Władysława Reymonta. Od wschodu i północy sąsiaduje z terenem Mazowieckiego Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, obszar wskazany do sporządzenia planu znajduje w strefie przyrodniczej, w jednostkach funkcjonalnych ME1-1 – obszary mieszkaniowe, zabudowy ekstensywnej, oraz UZ1-1 – obszary zabudowy usług zdrowia. W jednostce funkcjonalnej ME1-1 możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej. W jednostce dopuszczono również realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 70%, wyjątkowo 65%. W jednostce UZ1-1 możliwa jest lokalizacja usług leczniczych, w tym też o charakterze spa. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 80%, wyjątkowo 75%. Maksymalna wysokość w strefie przyrodniczej to 12 m dla zabudowy wielorodzinnej i 10 m dla pozostałej zabudowy. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy określono na poziomie 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 0,3 dla pozostałej zabudowy.

Obszar wskazany do sporządzenia planu obecnie stanowi zwarty kompleks leśny, w którym zlokalizowanych jest pięć budynków zabudowy wielorodzinnej.

Aktualnie na tym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ale w bezpośrednim sąsiedztwie (od wschodu) w 2003 roku uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Wioska Szwajcarska” w Otwocku. Od południa obszar objęty planem przylega do obszaru sporządzenia miejscowego planu pod nazwą „Reymonta”.

Nieruchomości objęte planem należą do Skarbu Państwa, województwa mazowieckiego, osób prywatnych i osób prawnych. Na obszarze planu znajdują się także grunty będące własnością gminy Otwock. Są to działki o nr ewid. 4/1, 4/3 i 11/2 z obrębu 73 o łącznej powierzchni 0,9776 ha. Działki 4/1 oraz 11/2 są w całości użytkami leśnymi i przylegają do pasa drogowego ul. Władysława Reymonta, gdzie znajdują się sieci dystrybucyjne energii elektrycznej, wody, gazu oraz kolektor kanalizacji miejskiej.

Podstawowym celem sporządzenia planu jest zmiana przeznaczenia ww. działek z gruntów leśnych na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną małogabarytową zgodnie z kierunkami określonymi w Studium. Ponadto uchwalenie planu umożliwi regulację i rozbudowę istniejącego układu drogowego do nowych potrzeb związanych z rozwojem zabudowy. Na ten cel także będzie niezbędne zajęcie użytków leśnych.

Według art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa - wymaga uzyskania zgody Ministra Klimatu i Środowiska lub upoważnionej przez niego osoby, natomiast pozostałych gruntów leśnych wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA  
*Monika Joanna Kwiek*  
Monika Joanna Kwiek