

UCHWAŁA 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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 9 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zwanego dalej „Studium”, 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.

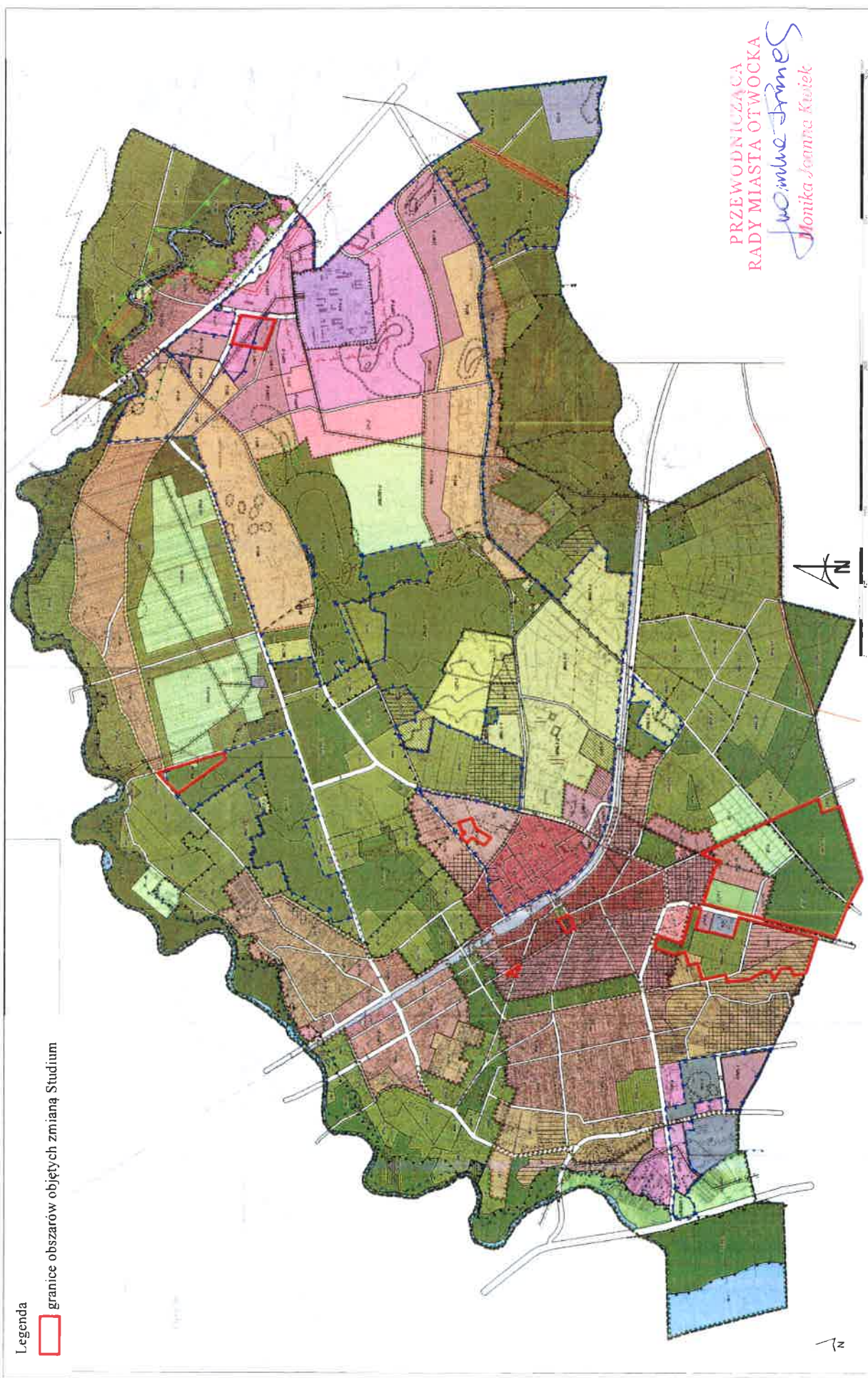
2. Integralną część uchwały stanowi załącznik przedstawiający granice obszarów objętych zmianą Studium.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA

Monika Joanna Kwiek



Uzasadnienie

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

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

Według obowiązującego Studium w granicach obszarów zmiany Studium znajdują 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 - obszar mieszkaniowo 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-mieszkaniowy, U/P-7 (fragment) – obszar usługowo-produkcyjny, ZC-2 – cmentarz, ZP1-2 - zielen publiczna, w tym ogródki działkowe, ZL/ZP-11 – park leśny, ZN/ZL1-1, 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 zmiany znajdujący się na zachód od ulicy Karczewskiej jest wolny od zabudowy. Są to głównie lasy i grunty leśne oraz zadrzewione grunty rolne. Obszar zmiany znajdujący się po wschodniej stronie ulicy Karczewskiej 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 zmiany położony na północ od skrzyżowania ulic Majowej i Młódzkiej z wyjątkiem dwóch nieruchomości pokrywa las stanowiący fragment większego kompleksu. Obszar zmiany byłego Sanatorium należy do osoby prawnej i w większości wpisany jest do rejestru zabytków jako otoczenie zabytkowego budynku sanatoryjnego. Obszar zmiany obejmujący plac Niepodległości stanowi przestrzeń publiczną miasta, częściowo zagospodarowaną na tereny zieleni parkowej. Obszar zmiany w Wólce Młódzkiej jest zabudowany wzdłuż ulicy Pokojowej, reszta jest wolna od zabudowy. Obszar u zbiegu ulic Hugona Kołłątaja i Świderskiej znajduje się w centrum miasta i jest zabudowany budynkami o mieszanej funkcji.

Zmiana Studium dla wymienionych obszarów dotyczy pełnego zakresu ustaleń przewidzianego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem zmiany Studium w przypadku obszaru położonego po zachodniej stronie ulicy Karczewskiej jest ochrona istniejących lasów, gdzie w obowiązującym Studium tereny te w większości przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową. Dla obszaru położonego po stronie wschodniej ulicy Karczewskiej celem zmiany Studium jest 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. Weryfikacji wymaga także wielkość rezerw obszarów przewidzianych pod zabudowę, zwłaszcza mieszkaniową - w kontekście prognoz demograficznych dla Otwocka i bilansu potrzeb opracowanego w ramach zmiany Studium przyjętej w grudniu 2021 r.

Przystąpienie do zmiany Studium dla obszaru położonego na północ od skrzyżowania ulic Majowej i Młódzkiej wynika z wielokrotnie ponawianych wniosków właścicieli nieruchomości, a jej celem jest umożliwienie zabudowy tychże nieruchomości. Nieruchomości w większości znajdują się w zasięgu obsługi istniejącej miejskiej infrastruktury zbiorczej.

Celem zmiany Studium dla obszaru byłego Sanatorium Przeciwgruźliczego Sejmiku Warszawskiego jest stworzenie warunków do rewitalizacji zabytkowego budynku i jego otoczenia według koncepcji uzgodnionej z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Celem zmiany Studium dla obszaru placu Niepodległości jest zwiększenie udziału terenów zieleni w centrum miasta.

Celem zmiany Studium dla obszaru w Wólce Młódzkiej jest ograniczenie rozwoju terenów produkcyjno-usługowych.

Celem zmiany Studium dla obszaru u zbiegu ulic Hugona Kołłątaja i Świderskiej jest dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA

Monika Joanna Kwiek