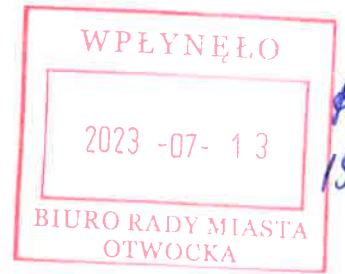




## PREZYDENT MIASTA OTWOCKA

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](mailto:umotwock@otwock.pl)



24-1500

pkt 4

WPP.6721.1.2023.PZ

Otwock, dnia ..... 2023 -07- 13

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 2023 r., poz. 977) w załączeniu przekazuję projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Ośrodek Sportu przy ul. Karczewskiej” Proszę o skierowanie projektu uchwały pod obrady Komisji Planowania Przestrzennego oraz na sesję Rady Miasta Otwocka.

Załączniki:

1. Projekt uchwały,

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

z pociągnięciem

PREZYDENT  
MIASTA OTWOCKA

dr inż. Jarosław Tomasz Margielski

Otrzymuje:

1. Adresat
2. a/a



**Projekt**

z dnia 13 lipca 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Ośrodek Sportu przy ul. Karczewskiej”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40, z późn. zm.) 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 2023 poz. 977), w związku z uchwałą Nr LXXVIII/839/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 23 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **pod nazwą „Ośrodek Sportu przy ul. Karczewskiej”**, 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 pod nazwą „Ośrodek Sportu przy ul. Karczewskiej”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 5,85 ha, położony w obrębie ewidencyjnym 140, którego granica przebiega: zachodnimi granicami działek ew. nr 5 i 7 z obr. 140, północną granicą działki ew. nr 7 z obr. 140, wschodnią granicą działki ew. nr 3/4 z obr. ew. 140 aż do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 6/3 z obr. 140, od północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 6/3 z obr. 140 przez działkę ew. nr 3/4 z obr. 140 do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 12/4 z obr. 140, północnymi granicami działek ew. nr 12/4 i 12/5 z obr. 140, przedłużeniem północnej granicy działki ew. nr 12/5 z obr. 140 przez działkę ew. nr 4/6 z obr. 140 do wschodniej granicy działki ew. nr 4/6 z obr. 140, wschodnimi granicami działek ew. nr 4/6 i 5 z obr. 140, południową granicą działki ew. nr 5 z obr. 140.

§ 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 nieuwzględnionych 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. Użyte w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) 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.);
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków na działce budowlanej;

- 3) obszar zabudowy – wyznaczony liniami zabudowy obszar lokalizacji budynków;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, nie służąca przejazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający wieloletnią naturalną roślinność i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce. Do powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zaliczyć 100% powierzchni boisk sportowych z nawierzchniami i podbudowami przepuszczalnymi dla wody;
- 5) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 6) 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;
- 7) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Otwocka;
- 9) 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) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów.

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

- 1) US - tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) KDL – teren drogi lokalnej.

§ 6. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz 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.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

§ 7. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji;
- 2) lokalizacja budynków w wyznaczonym obszarze zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy linia zabudowy dochodzi do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie linii rozgraniczającej pomiędzy przecięciami z linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) kolorystyka obiektów budowlanych:
  - a) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem lit. b, nakaz stosowania gamy barwy szarej,

- b) inna kolorystyka dachów stromych dopuszczona jest w przypadku zastosowania do pokrycia dachu: dachówki ceramicznej lub blachy miedzianej,
- c) dla elewacji budynków, wykończonych tynkiem nakaz stosowania gamy barw pastelowych, co należy rozumieć jako biel z niewielką domieszką koloru,
- d) nie podlega ograniczeniom kolorystyka:
- znaków klubowych i organizacji sportowych stanowiących element elewacji,
  - stolarki okiennej i drzwiowej,
  - fragmentów elewacji wykonanych z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), kamienia, niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła,
- e) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
- 4) ochrona środowiska i krajobrazu:
- a) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, 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) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- c) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren należy traktować jako tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 5) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
- budynku lub zespołu budynków będących w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami kultury fizycznej,
  - budowli sportowych i rekreacyjnych,
  - hal pneumatycznych i hal z obudową pneumatyczną,
  - niezbędnych urządzeń, dojazdów i dojazdów, miejsc postojowych, parkingów, zieleni, garaży i budynków gospodarczych,
- b) teren inwestycji celu publicznego,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 6) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość – 12 m,
- b) układ i nachylenie połaci dachowych budynków - dowolne,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego planowany jest główny wjazd na działkę, w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. d,
- d) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;

8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL oraz ulicy Kazimierza Pułaskiego;

9) zasady obsługi parkingowej:

- a) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków i 3,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
- b) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w lit. a, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej,
- c) na każde 5 miejsc do parkowania samochodów należy przewidzieć jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 10 miejsc,
- d) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania;

10) zasady odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce własnej inwestycji,
- b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów mechanicznych, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

11) zasady budowy infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej zasilanej z ujęć wody położonych w Otwocku poza obszarem planu z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
- b) odprowadzanie ścieków komunalnych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci miejskiej do oczyszczalni ścieków położonej w Otwocku poza obszarem planu,
- c) zaopatrzenie nieruchomości w energię elektryczną z sukcesywnie rozbudowywanej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE,
- d) przy przebudowie i rozbudowie istniejących elementów infrastruktury energetycznej oraz budowie nowych elementów:
  - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
  - stacje transformatorowe nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
- e) zaopatrzenie w ciepło z systemu miejskiego lub z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących:
  - energię elektryczną,
  - gaz lub płynne źródła energii,
  - odnawialne źródła energii (OZE),
- f) w przypadku budowy instalacji OZE niedopuszczalne jest stosowanie instalacji o mocy przekraczającej 100 kW oraz instalacji wykorzystujących energię wiatru lub biomasę,
- g) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia;

12) wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- a) działka budowlana powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),
- b) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);

13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

#### § 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US:

1) przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji;

2) lokalizacja budynków w wyznaczonym obszarze zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy linia zabudowy dochodzi do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie linii rozgraniczającej pomiędzy przecięciami z linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;

3) kolorystyka obiektów budowlanych:

a) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem lit. b, nakaz stosowania gamy barwy szarej,

b) inna kolorystyka dachów stromych dopuszczona jest w przypadku zastosowania do pokrycia dachu: dachówki ceramicznej lub blachy miedzianej,

c) dla elewacji budynków, wykończonych tynkiem nakaz stosowania gamy barw pastelowych, co należy rozumieć jako biel z niewielką domieszką koloru,

d) nie podlega ograniczeniom kolorystyka:

- znaków klubowych i organizacji sportowych stanowiących element elewacji,

- stolarki okiennej i drzwiowej,

- fragmentów elewacji wykonanych z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), kamienia, niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła,

e) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;

4) ochrona środowiska i krajobrazu:

a) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, 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) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

c) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren należy traktować jako tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

5) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:

- budynku lub zespołu budynków będących w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami kultury fizycznej,

- budowli sportowych i rekreacyjnych,

- hal pneumatycznych i hal z obudową pneumatyczną,

- niezbędnych urządzeń, dojazdów i miejsc postojowych, parkingów, zieleni, garaży i budynków gospodarczych,

b) teren inwestycji celu publicznego,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

6) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość – 12 m,

- b) układ i nachylenie połaci dachowych budynków - dowolne,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego planowany jest główny wjazd na działkę, w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL oraz ulicy Kazimierza Pułaskiego;
- 9) zasady obsługi parkingowej:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków i 3,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
  - b) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w lit. a, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej,
  - c) na każde 5 miejsc do parkowania samochodów należy przewidzieć jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 10 miejsc,
  - d) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania;
- 10) zasady odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce własnej inwestycji,
  - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów mechanicznych, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 11) zasady budowy infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej zasilanej z ujęć wody położonych w Otwocku poza obszarem planu z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci miejskiej do oczyszczalni ścieków położonej w Otwocku poza obszarem planu,
  - c) zaopatrzenie nieruchomości w energię elektryczną z sukcesywnie rozbudowywanej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE,
  - d) przy przebudowie i rozbudowie istniejących elementów infrastruktury energetycznej oraz budowie nowych elementów:
    - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
    - stacje transformatorowe nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
  - e) zaopatrzenie w ciepło z systemu miejskiego lub z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących:
    - energię elektryczną,
    - gaz lub płynne źródła energii,



- odnawialne źródła energii (OZE),

f) w przypadku budowy instalacji OZE niedopuszczalne jest stosowanie instalacji o mocy przekraczającej 100 kW oraz instalacji wykorzystujących energię wiatru lub biomasę,

g) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia;

12) wymagania systemu gospodarowania odpadami:

a) działka budowlana powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),

b) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);

13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

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

1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;

2) teren inwestycji celu publicznego;

3) ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:

a) nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,

b) zakazuje się stosowania ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych;

4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) szerokość pasa drogowego w granicach planu 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

5) 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 – 100 mm,

b) kanalizacja sanitarna:

- minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 90 mm,

- minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,

c) kanalizacja deszczowa - minimalna średnica nowobudowanych przewodów – 200 mm,

d) elektroenergetyka:

- linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,

- stacje transformatorowe nakazuje się realizować jako wewnątrzowe lub słupowe,

e) gazownictwo:

- minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,

- minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,

f) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);

6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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

ADWOKAT



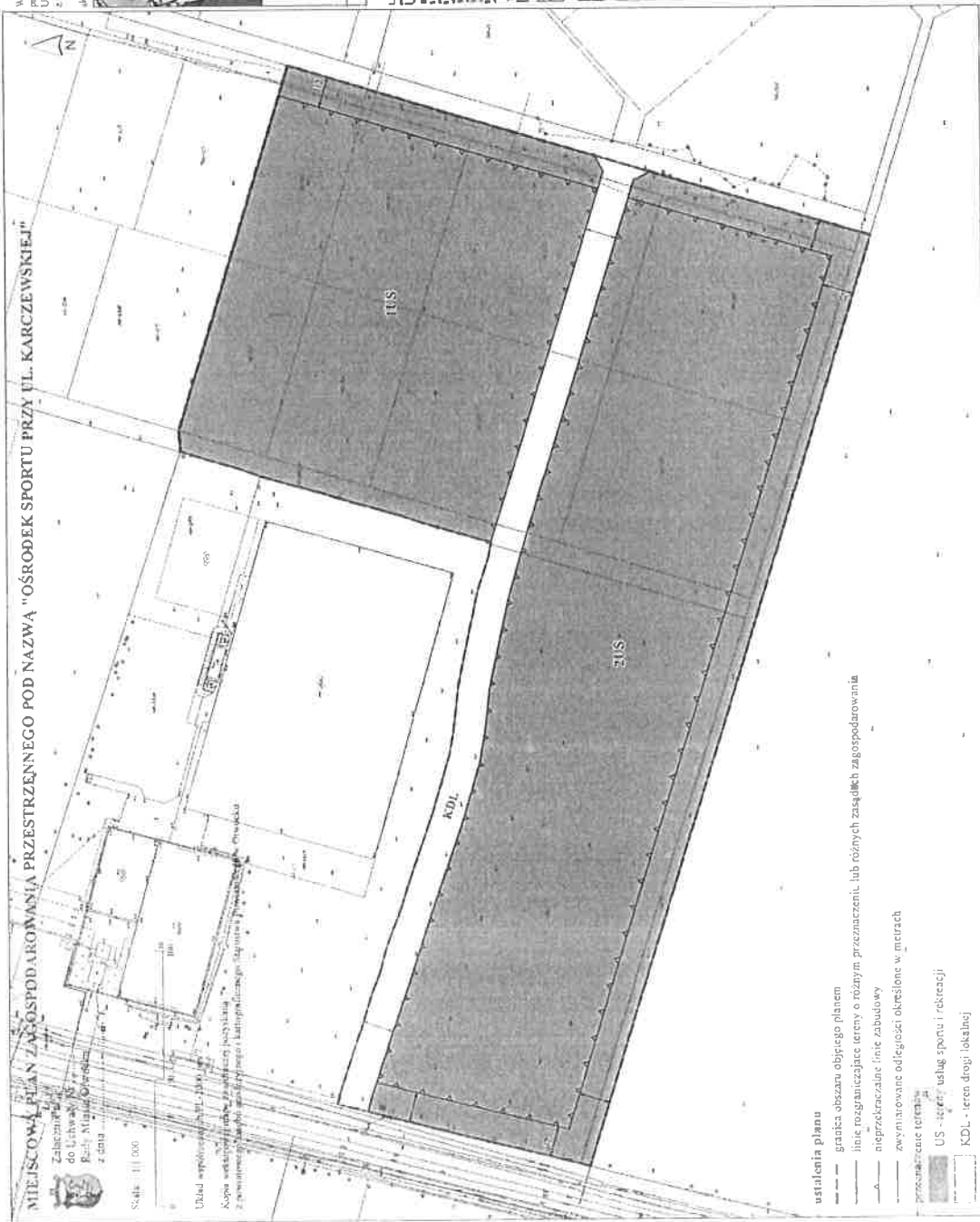
Jarosław Dąbrowski

**MIEJSCEWY PLAN ZAOPŁODARZENIA PRZESTRZENNEGO POD NAZWĄ "OSRODEK SPORTU PRZY UL. KARCZEWSKIEJ"**

Zalążki do Uchwały Nr 11/549/14 z dnia 10.06.2014 r. zmiana Uchwały Rady Miasta Otwocka z dnia 8.12.2012 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Osrodek Sportu przy ul. Karczewskiej"

Skala 1:10 000

Układ współrzędnych UTM  
Kopie wykopanych z archiwum powiatu  
Zaplanowane dla potrzeb kartograficznych (dla celów projektowych)



- ustalenia planu**
- granica obszaru objętego planem
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasięgach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - wymiarowane odległości określone w metrach
- przeznaczenie terenu:**
- US - teren usług sportu i rekreacji
  - KDL - teren drogi lokalnej

Wytyczone studium terenowe w skali 1:10 000  
zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27.07.2002 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Skala 1:10 000



**LEGENDA**

**Zakresy przyporządkowania w ramach planu:**

- 1 - teren usług sportu i rekreacji
- 2 - teren usług sportu i rekreacji
- 3 - teren usług sportu i rekreacji
- 4 - teren usług sportu i rekreacji
- 5 - teren usług sportu i rekreacji
- 6 - teren usług sportu i rekreacji
- 7 - teren usług sportu i rekreacji
- 8 - teren usług sportu i rekreacji
- 9 - teren usług sportu i rekreacji
- 10 - teren usług sportu i rekreacji
- 11 - teren usług sportu i rekreacji
- 12 - teren usług sportu i rekreacji
- 13 - teren usług sportu i rekreacji
- 14 - teren usług sportu i rekreacji
- 15 - teren usług sportu i rekreacji
- 16 - teren usług sportu i rekreacji
- 17 - teren usług sportu i rekreacji
- 18 - teren usług sportu i rekreacji
- 19 - teren usług sportu i rekreacji
- 20 - teren usług sportu i rekreacji
- 21 - teren usług sportu i rekreacji
- 22 - teren usług sportu i rekreacji
- 23 - teren usług sportu i rekreacji
- 24 - teren usług sportu i rekreacji
- 25 - teren usług sportu i rekreacji
- 26 - teren usług sportu i rekreacji
- 27 - teren usług sportu i rekreacji
- 28 - teren usług sportu i rekreacji
- 29 - teren usług sportu i rekreacji
- 30 - teren usług sportu i rekreacji
- 31 - teren usług sportu i rekreacji
- 32 - teren usług sportu i rekreacji
- 33 - teren usług sportu i rekreacji
- 34 - teren usług sportu i rekreacji
- 35 - teren usług sportu i rekreacji
- 36 - teren usług sportu i rekreacji
- 37 - teren usług sportu i rekreacji
- 38 - teren usług sportu i rekreacji
- 39 - teren usług sportu i rekreacji
- 40 - teren usług sportu i rekreacji
- 41 - teren usług sportu i rekreacji
- 42 - teren usług sportu i rekreacji
- 43 - teren usług sportu i rekreacji
- 44 - teren usług sportu i rekreacji
- 45 - teren usług sportu i rekreacji
- 46 - teren usług sportu i rekreacji
- 47 - teren usług sportu i rekreacji
- 48 - teren usług sportu i rekreacji
- 49 - teren usług sportu i rekreacji
- 50 - teren usług sportu i rekreacji
- 51 - teren usług sportu i rekreacji
- 52 - teren usług sportu i rekreacji
- 53 - teren usług sportu i rekreacji
- 54 - teren usług sportu i rekreacji
- 55 - teren usług sportu i rekreacji
- 56 - teren usług sportu i rekreacji
- 57 - teren usług sportu i rekreacji
- 58 - teren usług sportu i rekreacji
- 59 - teren usług sportu i rekreacji
- 60 - teren usług sportu i rekreacji
- 61 - teren usług sportu i rekreacji
- 62 - teren usług sportu i rekreacji
- 63 - teren usług sportu i rekreacji
- 64 - teren usług sportu i rekreacji
- 65 - teren usług sportu i rekreacji
- 66 - teren usług sportu i rekreacji
- 67 - teren usług sportu i rekreacji
- 68 - teren usług sportu i rekreacji
- 69 - teren usług sportu i rekreacji
- 70 - teren usług sportu i rekreacji
- 71 - teren usług sportu i rekreacji
- 72 - teren usług sportu i rekreacji
- 73 - teren usług sportu i rekreacji
- 74 - teren usług sportu i rekreacji
- 75 - teren usług sportu i rekreacji
- 76 - teren usług sportu i rekreacji
- 77 - teren usług sportu i rekreacji
- 78 - teren usług sportu i rekreacji
- 79 - teren usług sportu i rekreacji
- 80 - teren usług sportu i rekreacji
- 81 - teren usług sportu i rekreacji
- 82 - teren usług sportu i rekreacji
- 83 - teren usług sportu i rekreacji
- 84 - teren usług sportu i rekreacji
- 85 - teren usług sportu i rekreacji
- 86 - teren usług sportu i rekreacji
- 87 - teren usług sportu i rekreacji
- 88 - teren usług sportu i rekreacji
- 89 - teren usług sportu i rekreacji
- 90 - teren usług sportu i rekreacji
- 91 - teren usług sportu i rekreacji
- 92 - teren usług sportu i rekreacji
- 93 - teren usług sportu i rekreacji
- 94 - teren usług sportu i rekreacji
- 95 - teren usług sportu i rekreacji
- 96 - teren usług sportu i rekreacji
- 97 - teren usług sportu i rekreacji
- 98 - teren usług sportu i rekreacji
- 99 - teren usług sportu i rekreacji
- 100 - teren usług sportu i rekreacji

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 pod nazwą „Ośrodek Sportu przy ul. Karczewskiej”**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **pod nazwą „Ośrodek Sportu przy ul. Karczewskiej”** został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 7 czerwca 2023 r. do 28 czerwca 2023 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 12 lipca 2023 r., nie złożono żadnej uwagi.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Otwocka

z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Ośrodek Sportu przy ul. Karczewskiej” 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 2023 r. poz. 977), Rada Miasta Otwocka rozstrzyga, co następuje:

**§ 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, z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego **pod nazwą „Ośrodek Sportu przy ul. Karczewskiej”** 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 z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, 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 o finansach publicznych przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta;
- 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 2023 r. poz. 537) 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 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Ośrodek Sportu przy ul. Karczewskiej” (zwany dalej „planem”) został opracowany w związku z Uchwałą Nr LXXVIII/839/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 23 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Ośrodek Sportu przy ul. Karczewskiej”.

Podstawowym celem sporządzenia planu była zmiana przeznaczenia działek leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa na tereny usług sportu, co umożliwi rozbudowę kompleksu obiektów sportowych przy ulicy Sportowej i Karczewskiej.

Plan dotyczy zwartej obszar o powierzchni 5,85 ha położonego w południowej części miasta, pomiędzy ulicami Karczewską i Kazimierza Pułaskiego. Od północnego-zachodu sąsiaduje z miejskim ośrodkiem sportu (dalej „MOS”) obejmującym obiekty Otwockiego Klubu Sportowego „Start Otwock” oraz zespół boisk „Mój Orlik”, a od południa ze zwartym kompleksem leśnym Skarbu Państwa.

Obiekty sportowe znajdujące się w sąsiedztwie planu są w różnym wieku i stanie technicznym. W niedalekiej przyszłości planowana jest rewitalizacja i rozbudowa MOS, w tym gruntowna modernizacja istniejących obiektów oraz budowa krytej pływalni z usługami towarzyszącymi, a w perspektywie także dużej hali widowiskowej.

Obszar zajęty pod funkcje sportowe należy do Miasta Otwocka i jest ogrodzony.

Obszar planu jest dobrze skomunikowany. Ma dostęp do ulic: Karczewskiej, Pułaskiego i Parkowej, przy czym ulica Parkowa jest nieurządzoną drogą gruntową, fragmentami drogą leśną, którą nie odbywa się ruch samochodów, podobnie jak znaczna część ulicy Pułaskiego.

Obszar nie jest uzbrojony, ale znajduje się w stosunkowo niewielkiej odległości od infrastruktury położonej w ulicy Karczewskiej.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków na obszarze objętym planem znajduje się 5,3525 ha (91,4% obszaru) gruntów leśnych i stanowią one grunty leśne klasy VI. Porasta je bór na siedlisku boru świeżego (Bśw), gdzie gatunkiem panującym jest sosna. Wszystkie grunty leśne w granicach planu stanowią własność Skarbu Państwa.

Na potrzeby opracowania planu dokonano licznych wizji terenowych, przeanalizowano 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.

Na obszarze planu nie występują zabytki, jednak w sąsiedztwie obszaru planu zachowały się elementy krajobrazu kulturowego Otwocka. Jest to oddany do użytku w czerwcu 1936 roku stadion, powstałego w 1924 roku Otwockiego Klubu Sportowego „Start” Otwock.

W latach 1903-1963 terenem zajęty obecnie przez ulicę Karczewską kursowała kolejka wąskotorowa, zwana Koleją Jabłonowską. Był to powstały w początku, a zlikwidowany w połowie XX w. system kolei wąskotorowej składający się z dwóch głównych linii kolejowych: od stacji Most w Warszawie do Jabłonny oraz od stacji Most do Karczewa.

W miejscu torów kolejowych zrealizowano drogi, które aktualnie stanowią arterie wylotowe w kierunku Karczewa i miejscowości pasma otwockiego, co sprawia, że rejon MOS ma bardzo dobre połączenia komunikacyjne zarówno lokalne jak i ponadlokalne. Szeroki pas terenu dawnej kolejki umożliwia swobodne lokalizowanie w jego granicach urządzeń transportu drogowego (ulicy, dróg rowerowych), infrastruktury (ciepłociąg do Karczewa) i zieleni towarzyszącej.

PREZYDENT  
MIASTA OTWOCKA

Jarosław Tomasz Margielski

Obszar planu położony jest w granicach: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

W odległości do 1 km od granic planu znajduje się 6 pomników przyrody, najbliższy (sosna zwyczajna) oddalony jest o 630 m - teren osiedla OSM, przy chodniku i granicy z terenem MDK. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu graniczy z obszarem planu od wschodu i od południa. Mazowiecki Park Krajobrazowy oddalony jest o 320 m od wschodniej granicy planu. Bezpośrednio z planem od wschodu graniczy otulina MPK, której funkcja polega na zabezpieczeniu Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

Dla obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XLIX/389/06 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku, opublikowany w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 33, z dnia 3 lutego 2007 r., poz. 677 ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr LXIV/683/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 kwietnia 2022 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 5 maja 2022 r. poz. 5268.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar objęty analizą przeznaczony jest pod las i ciągi pieszo-jezdne.

Dla obszarów bezpośrednio sąsiadujących z obszarem planu nie obowiązują plany miejscowe z wyjątkiem niewielkiego planu po zachodniej stronie ulicy Karczewskiej. Ulica Karczewska jest przestrzenną i funkcjonalną barierą pomiędzy oboma obszarami. W tej sytuacji nie występują przesłanki do skoordynowania przepisów projektu planu z przepisami planów miejscowych obowiązujących dla sąsiedztwa obszaru planu.

Aktualne kierunki zagospodarowania przestrzennego Otwocka określa 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 strefie miejskiej na granicy ze strefą przyrodniczą.

Strefa miejska obejmuje tereny historycznie ukształtowanych jednostek osadniczych, w tym przylegającą do śródmieścia część Soplicowa i Ługi w sąsiedztwie których położony jest MOS i obszar planu. Maksymalna wysokość zabudowy w tej strefie to 12,0 m z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej o wysokości 13 m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to: 1,2 dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej oraz 0,5 dla zabudowy jednorodzinnej.

Obszar opracowania przynależy do wydzieleń oznaczonych w Studium symbolami M/U-19 i M/U-20 – tereny (obszary) mieszkaniowo-usługowe. Są to tereny utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy usługowej o znaczeniu lokalnym i ogólnomiejskim. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 60%, wyjątkowo 55% (dopuszczone obniżenie wskaźnika wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych nie mające zastosowania w przypadku niniejszego planu).

Sąsiadujący z obszarem opracowania teren oznaczony symbolem CUT-1 Studium zalicza do rejonów przyrodniczo-wypoczynkowych, których funkcją jest zaspokoić potrzeby mieszkańców i użytkowników w zakresie regeneracji, wypoczynku codziennego i świątecznego.

Zasady zagospodarowania rejonów przyrodniczo-wypoczynkowych obejmują:

- obok obiektów o funkcji wypoczynkowej, dopuszczona jest na terenach wskazanych jako tereny dopuszczone do zabudowy, lokalizacja usług unikatowych, takich jak: szeroko pojęte usługi zdrowia – odnowa biologiczna, usługi o profilu lecznictwa uzdrowiskowego typu spa,



usługi sportu typu fitness, a także usług wypoczynkowych o charakterze ponadlokalnym (wypoczynek świąteczny i okazjonalny) wraz z towarzyszącymi im obiektami gastronomii czy drobnego handlu oraz pensjonatami;

- zaadaptowanie terenów leśnych na rzecz funkcji rekreacyjnej powinno uwzględnić zmienne warunki siedliskowe i chłonność rekreacyjną tych terenów oraz wymagania ochrony przyrody [...];
- szczególny nacisk należy położyć na zapewnienie bezpieczeństwa wypoczywającym, zorganizowanie parkingów i wyposażenie terenów w podstawowe urządzenia sanitarne;
- w układzie terenów zieleni publicznej należy uwzględnić istniejące i projektowane ośrodki sportowe.

Teren usług turystyki CUT-1 to teren wskazany jako teren Miejskiego Ośrodka Sportu. Proponowane formy rekreacji, urządzenia i obiekty dla tego terenu to zespół boisk, hal sportowych i basenów.

Plan umożliwia realizację kierunków polityki przestrzennej gminy wyrażonych w ww. dokumencie i nie narusza jego ustaleń.

Po przeanalizowaniu wszystkich uwarunkowań opracowany został projekt planu.

Obszar objęty planem został podzielony liniami rozgraniczającymi na trzy tereny stanowiące dwie klasy przeznaczenia terenu. Tereny zajmujące 92,13% powierzchni planu, oznaczone symbolami IUS i 2US, przeznaczone są pod usługi sportu i rekreacji. Teren drogi lokalnej (oznaczony symbolem KDL) zajmuje pozostałe 7,87% powierzchni planu. Wszystkie tereny zostały wskazane do realizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z wymogami art. 15 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) – 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 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 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 niesporządzenie audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego.

Mając na uwadze cel jaki był powodem przystąpienia do sporządzania planu, a także jednoznaczne postanowienia Studium, nie brano pod uwagę rozwiązań alternatywnych w zakresie przeznaczenia terenu i podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, 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 25 stycznia 2023 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu.

Po ukazaniu się obwieszczenia, w dniu 14 lutego 2023 r. wpłynęło pismo Stowarzyszenia Zielony Kasztel, w którym co prawda autorzy nawiązują do obwieszczenia Prezydenta Miasta ale nie tytułują pisma jako wniosek do planu miejscowego. Pismo w większości dotyczy ogólnych zagadnień gospodarki wodno-ściekowej Otwocka, zwłaszcza znajdującego się ok. 150 m od granic planu ujęcia wody „Karczevska” i jakości wody, a to wszystko w kontekście szeroko opisywanej charakterystyki geologicznej Otwocka.

Pismo nie zawiera żadnych postulatów do projektu planu miejscowego natomiast sformułowano w nim liczne pytania do Prezydenta Otwocka, m.in.: na jakiej podstawie i w jaki sposób Prezydent Miasta Otwocka przygotował wniosek o dofinansowanie dla kompleksu rekreacyjno - sportowego planowanego niedaleko ujęcia wody "Karczevska".

W dniu 15 lutego 2023 r. wpłynęło kolejne pismo Stowarzyszenia Zielony Kasztel, które nawiązuje do pisma z 14.02.2023 r. To pismo także nie jest zatytułowane jako wniosek do planu oraz nie zawiera żadnych wobec niego postulatów czy oczekiwań. Autorzy pisma zwracają uwagę na wniosek Prezydenta Miasta Otwocka o dofinansowanie projektu „Modernizacja i rozbudowa systemu wodociągowo - kanalizacyjnego dla miasta Otwocka”, studium wykonalności i analizę aspektów środowiskowych tego projektu, które dotyczą ujęć wody, stacji uzdatniania wody, sieci kanalizacyjnej, modernizacji oczyszczalni ścieków i spalarni osadów ściekowych. W ocenie autorów pisma *uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ośrodek Sportu przy ulicy Karczewskiej są możliwe, jeśli obywatele otrzymają informację co pomyślał Prezydent Miasta i jakich dokonał analiz. W naszej ocenie strategiczna ocena oddziaływania planu, a więc planowanego przedsięwzięcia, Ośrodka sportu, na środowisko powinna być robiona, kiedy Prezydent udostępni wniosek wraz z „Rekomendacją Polskiego Związku Sportowego”.* Dalsza

część pisma stanowi historię korespondencji elektronicznej z Urzędem Miasta Otwocka z okresu przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu miejscowego. Korespondencja zawiera także liczne wnioski o udostępnienie informacji publicznej, ale poruszone zagadnienia nie mają związku ze sporządzanym planem.

Z uwagi na treść oraz brak wskazania, że złożone przez Stowarzyszenie Zielony Kasztel pisma są wnioskami do projektu planu miejscowego uznano, że w wyznaczonym terminie zgłaszania wniosków, czyli do dnia 15 lutego 2023 r. nie wpłynął żaden wniosek.

Pismem z dnia 1 lutego 2023 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu odpowiednio do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało dziewięć organów, z których sześć zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

- uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy - Polska Spółka Gazownictwa;
- 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 zadań i kierunków działań wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, tj. ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – Zarząd Województwa Mazowieckiego w Warszawie;
- 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;
- 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 przemysłowej oraz między tymi zakładami, a obszarami wrażliwymi na oddziaływanie poważnych awarii - Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska.

Pismem z dnia 1 lutego 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 oos. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska swoje uzgodnienie przesłał dopiero pismem z dnia 11 maja 2023 r.

Wykonana na potrzeby planu i strategicznej oceny oddziaływania planu na środowisko prognoza oddziaływania na środowisko (zwana dalej „prognozą oos”) wykazała brak przesłanek do twierdzenia, że realizacja planu może wywołać skutki, które doprowadzą do uruchomienia procesów degradacyjnych w środowisku obszarów opracowania i terenów sąsiednich, co w konsekwencji może wpłynąć niekorzystnie na jakość życia ludzi i uniemożliwić zrównoważony rozwój miasta. Przy zgodnej z zasadami zrównoważonego rozwoju realizacji planu i przestrzeganiu obowiązujących przepisów prawa stan podstawowych geokomponentów środowiska Otwocka nie ulegnie zmianom, określanym w przepisach jako istotne i trwale negatywne w większej skali. Negatywne oddziaływania na szatę roślinną, faunę, glebę i powierzchnię ziemi związane z realizacją boisk, urządzeń i obiektów sportowych będą miały lokalny charakter.

Projekt planu wraz z prognozą oś, został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Otwocku. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 15 marca 2023 r. Opinia MKU-A zawierała 7 punktów, które dotyczyły:

1. poprawienia symbolu drogi zbiorczej na rysunku planu;
2. sugestii zmiany mało precyzyjnej definicji linii zabudowy;
3. sugestii usunięcia w § 6 ust. 2 przywołania ust. 2;
4. sugestii doprecyzowania pkt 2 w § 7 i 8;
5. sugestii doprecyzowania wskaźnika minimalnej liczby miejsc do parkowania w § 7 i 8;
6. sugestii zastąpienia w § 7 i 8 pkt 12 lit. a sformułowania „powinna mieć” ustaleniem;
7. sugestii pozostawienia większej dowolności w zakresie kształtowania dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych.

Postulaty MKU-A zostały przeanalizowane, a część z nich została uwzględniona w projekcie planu.

W dniu 3 marca 2023 r. projekt planu wraz z prognozą oś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii.

Pięć organów postanowiło uzgodnić projekt planu. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie przesłało decyzję umarzającą postępowanie w zakresie uzgodnienia projektu planu, z uwagi na położenie obszaru planu poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Zarząd Województwa Mazowieckiego przesłała informację o braku możliwości dokonania uzgodnienia z uwagi na niesporządzenie audytu krajobrazowego. Zarząd Dróg Powiatowych w Otwocku przedłożył uwagę do projektu planu wnioskując o zmianę oznaczenia drogi 1KDZ na symbol 2KDL lub 2KDD. W ocenie zarządcy drogi brak jest podstaw do miejscowego poszerzenia drogi powiatowej. Pozostałą część projektu planu organ uzgodnił bez uwag.

Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej w Otwocku negatywnie zaopiniował projekt planu w związku z brakiem odniesienia się w projekcie planu do zapisów ograniczających i/lub zakazujących lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia. Opinię wzięto pod uwagę dodając odpowiedni przepis w zasadach ochrony środowiska. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska poinformował o braku podstaw do zaopiniowania projektu planu, ponieważ projekt nie dotyczy sytuacji wymienionych w art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pięć organów nie miało zastrzeżeń do projektu planu.

Uwagi Zarządu Dróg Powiatowych oraz Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez:

- dodanie zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- usunięcie poszerzenia ul. Karczewskiej i przeznaczenie tego terenu pod tereny usług sportu i rekreacji oraz teren drogi lokalnej.

Po przesłaniu skorygowanego projektu planu do Zarządu Dróg Powiatowych, organ uzgodnił projekt planu bez uwag.

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 (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. W związku z występowaniem w granicach planu gruntów leśnych Prezydent Miasta Otwocka wystąpił z wnioskiem do Ministra Klimatu i

Środowiska o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nieleśne. Wnioskiem objętych było 9 działek. Decyzją z dnia 26 maja 2023 r. (znak pisma: DLŁ-WNL.8130.61.2023.MP) Minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia wszystkich działek.

W dniach od 7 czerwca 2023 r. do 28 czerwca 2023 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą ooś. Informacja o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazała się 31 maja 2023 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl. W trakcie wyłożenia projektu planu, 13 czerwca 2023 r. odbyła się publiczna dyskusja. Na dyskusję publiczną nie przybył żaden zainteresowany.

W wyznaczonym terminie, do 12 lipca 2023 r., nie została złożona żadna uwaga zarówno do projektu planu jak i prognozy ooś.

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*

