

**Projekt**

z dnia 16 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
fragmentu obrębu ew. 184 oraz obrębu ew. 185**

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. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu ew. 184 oraz obrębu ew. 185.

2. Granica obszaru objętego sporządzeniem planu, o którym mowa w ust. 1, przebiega następująco: południową, zachodnią i północną granicą obrębu ew. 184, od północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 22 z obr. 184 przez działki ew. nr 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 i 104/1 z obr. 184 do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 90/1 z obr. 185, północną, wschodnią i południową granicą obrębu ew. 185.

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

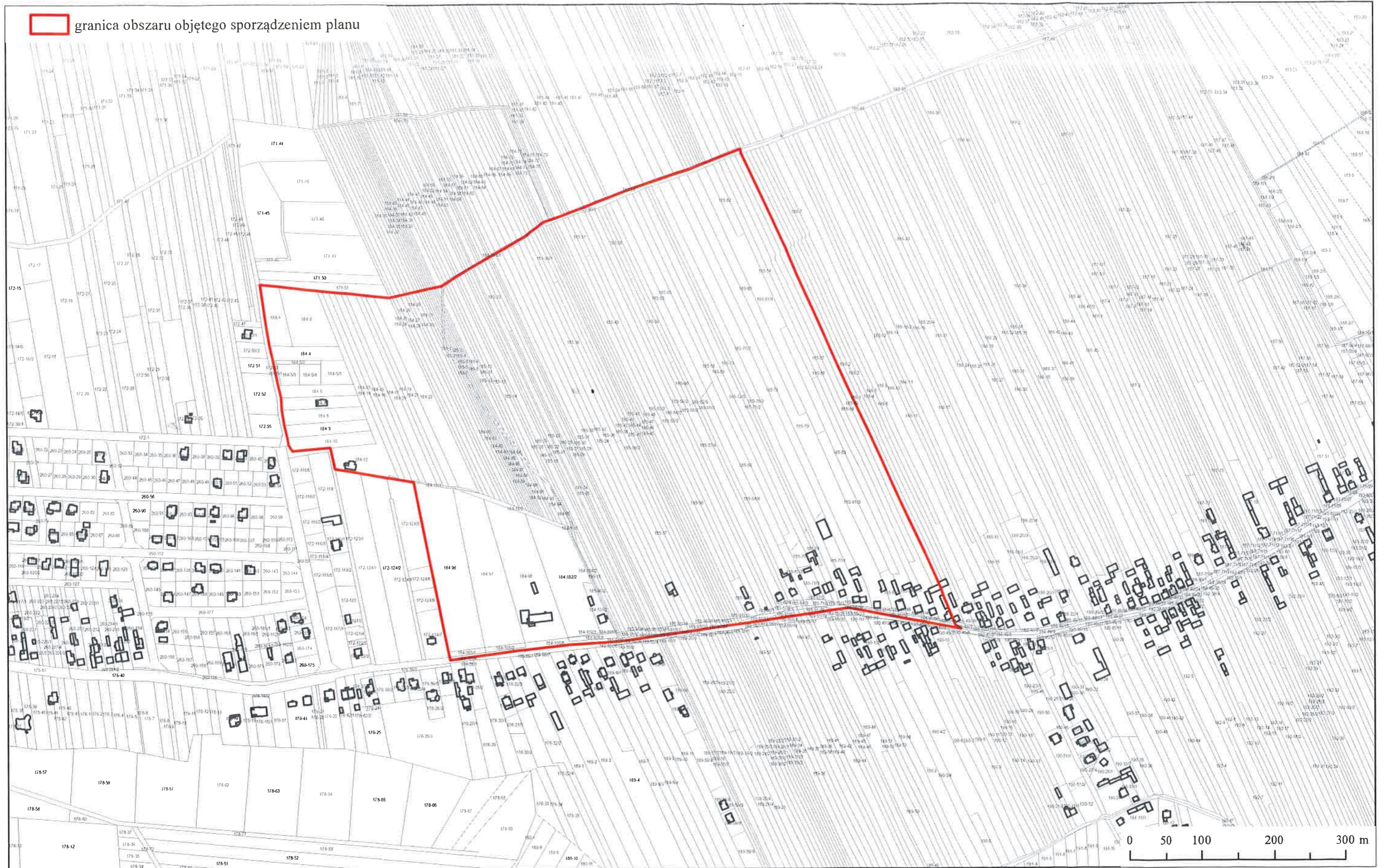
§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Bożenna Jolanta  
Marchel-  
Potrzuska

Elektronicznie podpisany  
przez Bożenna Jolanta  
Marchel-Potrzuska  
Data: 2023.08.16  
14:43:37 +02'00'

Zastępca Naczelnika  
Dorota Gallomska



## UZASADNIENIE

Obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu ew. 184 oraz obrębu ew. 185 ma powierzchnię 40,51 ha. Leży we wschodniej części miasta zwanej zwyczajowo Świerkiem, w rejonie ulic Gabriela Narutowicza i Nagietkowej. Obszar obejmuje w całości obręb ew. 185 oraz centralną i południową część obrębu ew. 184.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obszar wskazany do sporządzenia planu znajduje się w dwóch strefach strukturalnych – miejskiej i podmiejskiej. W ramach strefy miejskiej studium wyodrębnia w tym rejonie obszar usługowo-mieszkaniowy U/M1-8 i obszar usługowo-produkcyjny U/P1-6. W strefie podmiejskiej przewidziany jest rozwój funkcji usługowych i mieszkaniowych w ramach obszarów U/M1-5 – obszar usługowo-mieszkaniowy oraz obszar mieszkaniowy M1-5.

Dla obszarów usługowo-produkcyjnych, w tym dla jednostki U/P1-6, studium przewiduje realizację funkcji usługowych i magazynowo-składowych oraz funkcji produkcyjnych. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 40%, wyjątkowo 25%, jeśli taki wskaźnik wynika z obowiązującego planu lub stanu istniejącego.

Dla obszarów usługowo-mieszkaniowych U/M1-5 i U/M1-8 studium przewiduje utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych z ograniczeniem rozwoju usług do zabudowy usługowej nieuciążliwej (o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym). W tych jednostkach rozwój zabudowy mieszkaniowej został dopuszczony wyłącznie w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 60%, wyjątkowo 55%, jeśli taki wskaźnik wynika z obowiązującego planu lub stanu istniejącego.

Dla obszarów mieszkaniowych, w tym obszaru oznaczonego symbolem M1-5, studium przewiduje utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych jako dominującego przeznaczenia terenu, na którym wskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z preferencją zabudowy jednorodzinnej wszystkich typów, z dopuszczeniem wszystkich usług podstawowych. Dopuszczona jest też funkcja rzemiosła i drobnej wytwórczości, niekolidująca z mieszkaniową funkcją obszarów. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 60% (wyjątkowo 55%), jeśli taki wskaźnik wynika z obowiązującego planu lub stanu istniejącego.

Maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej w strefie miejskiej to 12 m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy określono na poziomie 1,2 dla zabudowy usługowej oraz 0,5 dla zabudowy jednorodzinnej.

W strefie podmiejskiej maksymalna wysokość zabudowy została ustalona na 12 m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy określono na poziomie: 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1,0 dla zabudowy usługowej w terenie m.in. M1-5 oraz 2,0 dla pozostałej zabudowy usługowej i produkcyjnej.

Przeważającą część obszaru wskazanego do sporządzenia planu stanowią grunty rolne, w tym grunty zadrzewione i zakrzewione, oraz lasy. Grunty rolne przecinają trzy rowy melioracyjne. Budynki mieszkalne jednorodzinne zlokalizowane są przede wszystkim przy ul. Gabriela Narutowicza. Przy tej ulicy, na działce gminnej, zlokalizowana jest szkoła podstawowa z zespołem boisk.

Obszar wskazany do sporządzenia planu położony jest poza granicami form ochrony przyrody.

Aktualnie większość obszaru wskazanego do sporządzenia planu położona jest w granicach obowiązującego od 1999 r. planu miejscowego, zatwierdzonego uchwałą RM nr XVIII/168/99, będącego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonego uchwałą nr XVII/77/86 Miejskiej Rady Narodowej miasta Otwocka z dnia 27 listopada 1986 r. dla obszaru, którego granice określa załącznik do uchwały Rady Miasta Otwocka nr XXXIV/247/96 z dnia 22 października 1996 r. i zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od osiedla Jabłonna po obu stronach drogi w Świerku do granic miasta Otwocka. Zachodni fragment obszaru wskazanego do sporządzenia planu położony jest natomiast w graniach planu przyjętego uchwałą RM nr XVIII/169/99, będącego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonego uchwałą nr XVII/77/86 Miejskiej Rady Narodowej miasta Otwocka z dnia 27 listopada 1986 r. dla obszaru, którego granice określa załącznik do uchwały Rady Miasta Otwocka nr XLI/295/97 z dnia 18 marca 1997 r. i zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Świerk – część obrębu 184 w Otwocku.

Od zachodu obszar wskazany do sporządzenia planu graniczy z obszarem, dla którego sporządzany jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jabłonna”.

Podstawowym celem sporządzenia planu jest stworzenie warunków do rozwoju parku technologicznego – dzielnicy naukowo-usługowo-produkcyjnej dla Otwocka w sąsiedztwie Narodowego Centrum Badań Jądrowych, która umożliwi rozwój przedsiębiorczości i zapewni nowe miejsca pracy dla mieszkańców Otwocka.

Istotnym celem sporządzenia planu jest także poprawa ładu przestrzennego tej części miasta mającej rodowód wsi Świerk, zwłaszcza poprzez ujednoczenie zasad zagospodarowania terenu poszczególnych nieruchomości, ujednoczenie gabarytów i kolorystyki zabudowy, regulację pasów drogowych i linii zabudowy. Uchwalenie planu ułatwi i przyspieszy realizację inwestycji, zwłaszcza wymianę i modernizację występującej w tym rejonie zdekapitalizowanej zabudowy zagrodowej.

Trzecim istotnym celem jest aktualizacja obowiązujących od ponad dwóch dekad planów miejscowych, które zdezaktualizowały się zarówno w odniesieniu do obowiązujących przepisów, jak i kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego określonego w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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. Przystąpienie do sporządzania planu jest zgodne z tak określoną strategią sporządzania planów.

**Z up. Prezydenta Miasta Otwocka**

**Paul Walo**  
Wice Prezydent Miasta