

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 obrębów ew. 186 i 187**

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 obrębów ew. 186 i 187.

2. Planem obejmuje się obręby ew. 186 i 187 w ich granicach ewidencyjnych.

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  
14:44:17 +02'00'

Zastępca Naczelnika  
  
Dorota Gadomska



## UZASADNIENIE

Obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 186 i 187 ma powierzchnię 49,90 ha. Leży we wschodniej części miasta, w rejonie ul. Gabriela Narutowicza oraz Narodowego Centrum Badań Jądrowych (NCBJ). Obszarem wskazanym do sporządzenia planu objęto obręby ew. 186 i 187.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obszar wskazany do sporządzenia planu znajduje w dwóch strefach strukturalnych – miejskiej i podmiejskiej. W ramach strefy miejskiej studium wyodrębnia w tym rejonie 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. Strefa miejska i podmiejska przedzielone są projektowaną drogą zbiorczą, której zadaniem jest obsługa komunikacyjna projektowanego wokół NCBJ technopola i terenów usługowo-mieszkaniowych.

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

Dla obszarów usługowo-mieszkaniowych U/M1-5 studium przewiduje utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych z ograniczeniem rozwoju usług do zabudowy usługowej nieuciążliwej (o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym). W tej jednostce 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.

Znaczną część obszaru wskazanego do sporządzenia planu stanowią grunty rolne, przeważnie odłogowane, odwadniane układem trzech rowów melioracyjnych. Nieuprawiane pola zarastają drzewami w wyniku wtórnej sukcesji roślin. Wzdłuż ul. Gabriela Narutowicza zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa oraz pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne.

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

Aktualnie obszar wskazany do sporządzenia planu położony 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.

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 obowiązującego od ponad dwóch dekad planu miejscowego, który zdezaktualizował 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. Prez. nt. Miasta Otwocka

*Patryk Walo*  
Wiceprezydent Miasta