

**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. 244 i 251**

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. 244 i 251.

2. Planem obejmuje się obręby ew. 244 i 251 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 14:41:30  
+02'00'

  
Zastępca Naczelnika  
Dorota Gadomska



## UZASADNIENIE

Obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 244 i 251 ma powierzchnię 27,37 ha. Leży w północno-wschodniej części miasta, w rejonie ulic Rakowej, Stefana Żeromskiego i Pokojowej.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obszar wskazany do sporządzenia planu znajduje się w strefie strukturalnej miejskiej, do której należą obszary usługowo-mieszkaniowe (U/M1-6, U/M1-7), obszary usługowo-produkcyjne (U/P1-2, U/P1-3) oraz obszary usługowe (U1-1).

Zgodnie ze studium obszary usługowo-mieszkaniowe (U/M1) to tereny przeznaczone do utrzymania i rozwoju funkcji usługowych i mieszkaniowych, w których wskazana jest lokalizacja zabudowy usługowej nieuciążliwej (o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym) i mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym mieszkaniowej wielorodzinnej małowabarytowej (zgodnie z oznaczeniami na rysunku studium). Dopuszczona jest również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna. W jednostkach U/M1-6 i U/M1-7 nie została dopuszczona realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla jednostki U-M1-6 ustalono na poziomie 60% (wyjątkowo 55%), natomiast dla jednostki U-M1-7 na poziomie 40% (wyjątkowo 25%).

Dla obszarów usługowo-produkcyjnych (U/P1) studium przewiduje realizację funkcji usługowych i magazynowo-składowych oraz funkcji produkcyjnych. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 40%, wyjątkowo 25%.

Obszary usługowe (U1) są pojedynczymi terenami przeznaczonymi do utrzymania i rozwoju funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 60%, wyjątkowo 55%.

Maksymalna wysokość w strefie miejskiej to 12 m, z dopuszczeniem realizacji zabudowy o wysokości 13 m dla zabudowy wielorodzinnej małowabarytowej. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy określono na poziomie 1,2 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz 0,5 dla zabudowy jednorodzinnej.

Zachodnia oraz północna część obrębu ew. 244 jest uzbrojona i częściowo zurbanizowana, występuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Pozostałą część obszaru wskazanego do sporządzenia planu stanowią grunty rolne, w tym grunty zadrzewione i zakrzewione, oraz lasy.

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

Aktualnie na tym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ale w bezpośrednim sąsiedztwie w 2022 roku uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Wólka Mładzka – etap II”.

Obszar poddany jest presji inwestycyjnej, głównie w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Realizowana zabudowa pozostaje w sprzeczności z ustalonymi przez studium kierunkami zagospodarowania tego rejonu Otwocka, zarówno w odniesieniu do funkcji, jak i wskaźników zabudowy, zwłaszcza wielkości działek, na których lokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nieruchomości niekiedy mają powierzchnię nawet dwukrotnie mniejszą, niż przewiduje to studium. Ponadto decyzje generują wadliwy rozwój układu drogowego miejscowości w oparciu o drogi wewnętrzne o niewielkiej szerokości oraz nie jest uwzględniane tworzenie rezerw pod rozwój wskazanych w studium dróg publicznych.

Celem sporządzania planu jest powstrzymanie zabudowy terenu na warunkach sprzecznych z kierunkami rozwoju ustalonymi przez studium.

Z up. Prezydenta Miasta Otwocka

  
Paweł Walo  
Wiceprezydent Miasta