

**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  
fragmentów obrębów ew. 249 i 252**

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 fragmentów obrębów ew. 249 i 252.

2. Granica obszaru objętego sporządzeniem planu, o którym mowa w ust. 1 przebiega następująco: zachodnią i północną granicą obrębu ew. 252, od północno-wschodniego narożnika obrębu ew. 252 przez działkę ew. nr 83 z obr. 249 do południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 82/2 z obr. 249, południową i południowo-wschodnią granicą działki ew. nr 82/2 z obr. 249, południowo-wschodnią granicą działki ew. nr 82/1 z obr. 249, południowo-zachodnią granicą działki ew. nr 84 z obr. 249, południową granicą obrębu ew. 249, południową granicą obrębu ew. 252 aż do południowo-wschodniego narożnika działki ew. nr 16/1 z obr. 252, południową granicą działki ew. nr 16/1 z obr. 252.

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

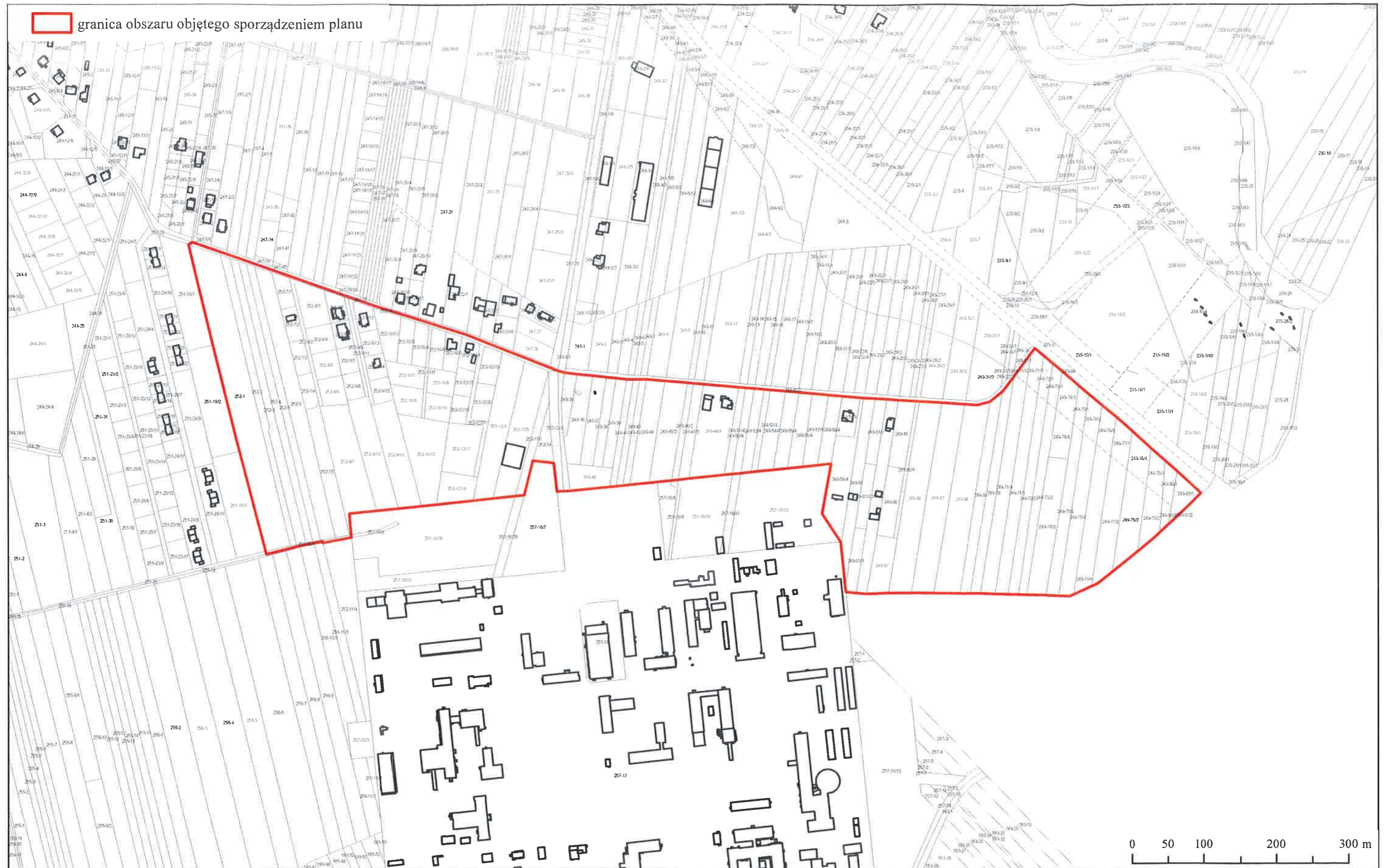
§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Bożenna Jolanta  
Marchel-  
Potrzuska

Elektronicznie podpisany  
przez Bożenna Jolanta  
Marchel-Potrzuska  
Data: 2023.08.16 14:38:24  
+02'00'

Zastępca Naczelnika  
  
Dorota Gadomska



## UZASADNIENIE

Obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów ew. 249 i 252 ma powierzchnię 30,20 ha. Leży w północno-wschodniej części miasta, w rejonie ulicy Pokojowej oraz Szosy Lubelskiej, na północ od terenu zajmowanego przez Narodowe Centrum Badań Jądrowych w Świerku. Obszarem wskazanym do sporządzenia planu objęto znaczną część obrębu ew. 252 oraz południową część obrębu ew. 249.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obszar wskazany do sporządzenia planu znajduje w strefie strukturalnej miejskiej, do której należą obszary usługowo-mieszkaniowe (U/M1-7) oraz obszary usługowo-produkcyjne (U/P1-3, U/P1-4, U/P1-5).

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 małogabarytowej (zgodnie z oznaczeniami na rysunku studium). Dopuszczona jest również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna. W jednostce U/M1-7 nie została dopuszczona realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono 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%.

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

Przeważającą część obszaru wskazanego do sporządzenia planu stanowią grunty rolne, w tym grunty zadrzewione i zakrzewione, oraz lasy. Wschodnią część obszaru zajmuje fragment pasa drogowego drogi krajowej nr 17 (Szosa Lubelska). Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje na pojedynczych działkach wzdłuż ul. Pokojowej.

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 2002 roku uchwalono zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po obu stronach Szosy Lubelskiej na odcinku przebiegającym przez miasto Otwock. Natomiast 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. Ponadto decyzje generują wadliwy rozwój układu drogowego miejscowości w oparciu o drogi wewnętrzne o niewielkiej szerokości oraz nie uwzględniane jest 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