

## UZASADNIENIE

(projekt planu w fazie opiniowania i uzgodnień)

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa” (zwanym dalej „planem”) zostały zainicjowane uchwałą Nr XCII/1001/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa”.

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 sukcesywnie 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.

Po podjęciu uchwały utworzono dane przestrzenne dla planu. Lokalizacja przestrzenna obszaru planu została opublikowana na ogólnodostępnym portalu [www.otwock.e-mapa.net](http://www.otwock.e-mapa.net).

Projekt planu dotyczy części miasta zwanej Świdry Wielkie na granicy z Kresami Nadbrzeskimi. Jest to najwcześniej zasiedlony rejon Otwocka, gdzie obecnie skoncentrowane są komunalne obiekty infrastruktury (oczyszczalnia ścieków, ujęcia wody), magazyny, składy, obiekty handlowe oraz zabudowa mieszkaniowa. Plan obejmuje obszar o powierzchni 9,13 ha. Powierzchnia Otwocka to 4731 ha, a więc plan obejmuje 0,19% powierzchni miasta.

Obszar planu jest dobrze skomunikowany i nie wymaga rozbudowy istniejącego układu dróg publicznych. W sąsiedztwie znajdują się przystanki zbiorowej komunikacji publicznej.

W pasach drogowych ulic położonych w granicach planu zlokalizowana jest podstawowa infrastruktura techniczna: sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć przewoźnicza gazowa i sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. Naziemne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia wymagają skablowania. Obszar planu przecina linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

Według opracowania ekofizjograficznego obszar planu zaliczono do terenów o przeciętnych walorach przyrodniczych z możliwością gospodarczego wykorzystania bez większych ograniczeń. Są to tereny o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy, podłoże tworzą nośne grunty sypkie lub spójne a zwierciadło wód gruntowych znajduje się poniżej poziomu posadowienia typowych obiektów budowlanych. Ponad połowa obszaru planu to tereny zainwestowane o istotnie przekształconym środowisku przyrodniczym zarówno w odniesieniu do komponentów abiotycznych (rzeźba, gleba) jak i biotycznych (fauna i flora).

W sąsiedztwie znajdują się zarówno tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych (dolina Wisły, ujście Świdra, starorzecza Jagodzianki) jak i obiekty mogące w sposób znaczący pogorszyć stan środowiska w przypadku awarii (byłe wysypisko śmieci oraz oczyszczalnia ścieków).

Podstawowym celem sporządzenia planu jest poprawa ładu przestrzennego tej części miasta, zwłaszcza poprzez ujednoczenie zasad zagospodarowania terenu poszczególnych

nieruchomości, ujednolicenie gabarytów i kolorystyki zabudowy, regulację pasów drogowych i linii zabudowy. Uchwalenie planu ułatwi i przyspieszy realizację inwestycji w tym rejonie miasta oraz wyeliminuje konieczność starania się inwestorów o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji administracyjnej. Dodatkowym celem planu jest ograniczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko i krajobraz Otwocka, zwłaszcza związanych z gospodarką odpadami.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (zwane dalej „Studium”) 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.

Zgodnie ze Studium obszar planu położony jest w strefie przyrodniczej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta .

Strefa przyrodnicza obejmuje tereny lasów, zieleńców, parków, układów wydmowych, zadrzewień łągowych doliny Świdra, z występującymi sporadycznie obiektami o funkcjach wypoczynkowych i unikatowych, jak i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o charakterze leśnym i zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oraz niewielkie obszary mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. W strefie dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej małogabarytowej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku nr 3 Studium. Zagospodarowanie strefy musi być podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody. Maksymalna wysokość w strefie to 12 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 10 m dla pozostałej zabudowy. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy określono na poziomie 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 0,3 dla pozostałej zabudowy.

Doprecyzowanie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania w Studium następuje poprzez podział stref strukturalnych na mniejsze obszary (tereny, zwane także wydzieleniami) i określenie dla nich poza dominującym przeznaczeniem także wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

Dla obszaru planu Studium ustala dwa wydzielenia planistyczne - teren (obszar) mieszkaniowy oznaczony symbolem M-4 oraz teren (obszar) usługowo-produkcyjny oznaczony symbolem U/P-1.

Obszary mieszkaniowe M to tereny wskazane dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z preferencją zabudowy jednorodzinnej wszystkich typów (wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa), z możliwością lokalizowania wszystkich usług podstawowych (usług nieuciążliwych). Dopuszczona jest też funkcja rzemiosła i drobnej wytwórczości, nie kolidująca z mieszkaniową funkcją obszarów. Dla wydzielenia M-4, obejmującego północno-wschodni kraniec obszaru planu Studium przewiduje minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%, wyjątkowo 65% (dopuszczone obniżenie wskaźnika wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych). Minimalna wielkość nowotworzonej działki to 1000 m<sup>2</sup>. Wydzielenie M-4 dekretuje istniejącą zabudowę mieszkaniową wzdłuż ulicy Łakowej.

Obszary usługowo-produkcyjne U/P to tereny, na których ustalono realizację funkcji usługowych i magazynowo-składowych oraz funkcji produkcyjnych. Zaliczone są do rejonów aktywizacji gospodarczej, które obejmują tereny o zróżnicowanych funkcjach umożliwiających rozwój działalności gospodarczej. W tych rejonach przewiduje się funkcje usługowe (jako dominujące) z dopuszczeniem mieszkalnictwa, magazynów i składów oraz funkcje produkcyjne.

Dla wydzielenia U/P-1, obejmującego większość obszaru planu, Studium przewiduje minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%, wyjątkowo 25% (dopuszczone obniżenie wskaźnika wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych). Dla tego wydzielenia Studium nie wskazuje minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanej działki budowlanej. Zgodnie z oznaczeniem graficznym na rys. 3 Studium w wydzieleniu U/P-1 możliwa jest lokalizacja obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona w projekcie planu przewiduje podział obszaru na 8 terenów: teren oznaczony symbolem MN/UH/UL – przeznaczony planem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi handlu lub usługi rzemieślnicze, trzy tereny usług (1U, 2U, 3U) z dopuszczeniem obiektów handlu wielkopowierzchniowego, jeden teren drogi zbiorczej (KDZ), jeden teren drogi lokalnej (KDL) oraz dwa tereny dróg dojazdowych (1KDD, 2KDD). Położenie linii rozgraniczających tereny oraz określona planem podstawowe przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń Studium.

Dla poszczególnych terenów plan określa zasady i wskaźniki zagospodarowania. Znaczna część nieruchomości tworzących obszar planu jest zainwestowana tym samym, istniała przesłanka do zastosowania obniżonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zarówno dla terenu MN/UH/UL jak i trzech terenów usług. Ustalona planem maksymalna wysokość obiektów, wskaźniki zabudowy oraz intensywności zabudowy mieszczą się w ramach określonych przez Studium.

Zakres ustaleń planu (w podziale na przepisy ogólne i szczegółowe) jest zgodny z zakresem określonym w art. 15 ustawy 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,
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,
- 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,
- stawki procentowe służące określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających wprowadzenie takich przepisów, w planie nie ustalono:

- sposobu i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- zasad ochrony 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.

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. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, 13 grudnia 2023 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym” ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do 3 stycznia 2024 r..

W odpowiedzi na głoszenie prasowe i obwieszczenia wpłynęły 4 wnioski do projektu planu, wszystkie od właścicieli prywatnych nieruchomości. Złożone wnioski dotyczyły:

- 1) wyłączenia terenu znajdującego się w rejonie ul. Łąkowej, Warsztatowej, Kraszewskiego oraz drogi krajowej DK801 z usług i przemysłu związanych ze zbieraniem, gromadzeniem, składowaniem oraz przetwarzaniem odpadów;
- 2) dopuszczenie na działkach nr ew. 8/2, 11/4, 13/7 z obr. 27 usług o profilu stolarstwo artystyczne - meble, wraz z funkcją mieszkalną;
- 3) utrzymania obecnego przeznaczenia działek nr ew. 4/10, 5/11 obr. 27 - usługi transportowe, usługi koparką, sprzedaż materiałów sypkich;
- 4) dopuszczenia na działkach nr ew. 6/9, 7/10 obr. 27 działalności gospodarczej (warsztat samochodowy) oraz budynków mieszkalnych.

Po analizie wniosków i uwarunkowań planu, sporządzający w całości uwzględnił wnioski nr 1, 2, 4. Wniosek nr 3 został uwzględniony częściowo – plan nie przewiduje nowych terenów składów i magazynów, co oznacza, że budowa nowych obiektów przemysłowych nie będzie możliwa.

Równocześnie Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało dziewięć organów, z których sześć zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

- 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 istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy - Polska Spółka Gazownictwa (pominięto wnioski wykraczające poza zakres ustaleń planu);
  - 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;
- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji poinformowało, że obszar planu nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi, jak również z urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.

Wszystkie wyżej wymienione wnioski uwzględniono przy sporządzaniu planu.

W wyniku realizacji planu może powstać do kilkunastu nowych gospodarstw domowych oraz liczne nowe miejsca pracy.

Ze względu na brak konieczności rozbudowy układu dróg publicznych obciążenia finansowe dla budżetu miasta będące bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu będą niewielkie i obejmą jedynie lokalną regulację (poszerzenie) pasa drogowego ulicy Warsztatowej. Uchwalenie planu usprawni proces inwestycyjny co powinno przyspieszyć zabudowę terenu. Nowe inwestycje usługowe zwiększą wpływy dla miasta z tytułu podatków.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla planu.

Zawartość i forma projektu planu odpowiada zakresowi opisanemu w art. 15 ustawy o planowaniu oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.