

## Informacja w języku niespecjalistycznym o przyjętych w projekcie rozwiązaniach oraz konsekwencjach przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa”

Plan miejscowy pod nazwą „Warsztatowa”, który dalej w skrócie będzie nazywany planem, opracowywany jest w celu zmiany krajobrazu tej części Otwocka, postrzeganego jako nieatrakcyjny ze względu na niejednorodność i stan techniczny zabudowy oraz sposoby użytkowania poszczególnych posesji powszechnie uznawane jako niosące ze sobą uciążliwości takie jak hałas, przykre zapachy, zaśmiecenie, zapylenie, promieniowanie. Równie istotnym powodem jest określenie ram urbanistycznych dla rozwoju działalności gospodarczej na tym obszarze, tak aby odpowiadał wymaganiom ładu przestrzennego oraz zrównoważonemu rozwojowi, czyli rozwojowi w zgodzie ze środowiskiem przyrodniczym przy jednoczesnym stałym wzroście jakości życia mieszkańców Otwocka.

Niejednorodność, a przez to nieatrakcyjność zabudowy dotyczy zarówno gabarytów budynków, zwłaszcza liczby kondygnacji, kształtów dachów, koloru elewacji i materiałów wykończeniowych jak i stanu technicznego budynków. Występuje zabudowa przemysłowa (hale, magazyny, wiaty, warsztaty) oraz zabudowa o cechach zabudowy mieszkaniowej przystosowana do działalności gospodarczej lub usługowej (piekarnia, usługi projektowania ogrodów). Wzdłuż ulicy Łąkowej większość posesji zabudowana jest zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Najczęstszym sposobem użytkowania jest rzemiosło, składowanie materiałów budowlanych, składowanie odpadów budowlanych, odbiór, przeładunek i przetwarzanie odpadów płynnych i stałych, składowanie odpadów zielonych. Przykre wrażenia potęgują sposób grodzenia posesji oraz stan techniczny infrastruktury zwłaszcza dróg publicznych. Większość posesji jest ogrodzona i są to zarówno pełne ogrodzenia betonowe lub blaszane jak i tymczasowe ogrodzenia z różnorodnych siatek. Ogrodzenia często są zdewastowane, podobnie jak wiele budynków i budowli. W krajobrazie dominuje naziemna infrastruktura techniczna – linia wysokiego napięcia, wieża kratowa (stacja bazowa telefonii komórkowej) liczne biegnące chaotycznie linie średniego i niskiego napięcia oraz towarzyszące im umieszczone na słupach transformatory.

Część nieruchomości jest niezagospodarowana lub nosi ślady nielegalnej zwaliki gruzu, ziemi i odpadów ogrodniczych przerośniętych samosiewami drzew i krzewów w tym agresywnych gatunków takich jak topole, klony jesionolistne, które zagłuszają charakterystyczne dla krajobrazu Otwocka drzewostany borowe złożone z sosny i dębu. Mimo trudnych warunków wegetacji na zabudowanych działkach zachowało się kilka okazałych dębów, dla których w planie opracowano zasady ochrony.

Negatywne wrażenia dotyczą wszystkich nieruchomości poza niedawno powstałym kompleksem zabudowy handlowej w rejonie skrzyżowania ulic Józefa Ignacego Kraszewskiego z ciągiem ulic Stefana Batorego-Warsztatowa oraz ulicy Łąkowej, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i drobne rzemiosło.

Celem sporządzenia planu jest tworzenie warunków do eliminowania opisanych wyżej negatywnych zjawisk oraz umożliwienie lokalizacji zabudowy usługowej z działalnościami, które nie będą negatywnie oddziaływać na otoczenie. Ponieważ plan nie działa wstecz, działalności gospodarcze, które nie mieszczą się w grupie usług nieuciążliwych dopuszczonych planem, jeśli są legalne mogą dalej być prowadzone do czasu zagospodarowania na warunkach ustalonych planem. Na obszarze planu po jego wejściu w życie na trzech terenach oznaczonych w planie symbolami 1U, 2U, 3U będą mogły być lokalizowane nowe budynki biurowe, budynki, handlowo-usługowe w tym budynki handlu wielkopowierzchniowego (z wyjątkiem terenu 3U) wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi o ile będą niezbędne dla realizacji

usług. Plan dopuszcza pełny zakres usług sklasyfikowany w przepisach z zakresu planowania przestrzennego o ile będą one realizowane w wymienionych w planie budynkach. Oznacza to, że poza handlem i drobnym rzemiosłem na obszarze planu na terenach oznaczonych U, możliwa będzie realizacja niektórych przedsięwzięć inwestycyjnych z zakresu: usług turystyki, gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultury religijnej, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji. Możliwa będzie realizacja zabudowy usługowej wielofunkcyjnej – jeden budynek lub zespół budynków będzie mógł mieścić kilka działalności usługowych. Garaże i zabudowa gospodarcza nie mogą być realizowane jako funkcja samodzielna, tylko jako uzupełniająca w stosunku do budynków usługowych.

Aktualnie istniejąca zabudowa może być adaptowana (przebudowywana) na cele usługowe po spełnieniu warunków określonych planem oraz innych przepisów z zakresu prawa budowlanego, zwłaszcza warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wskazana zabudowa usługowa – nowo realizowana i istniejąca - nie może łącznie zająć więcej niż 30% powierzchni działki inwestycyjnej oraz przekroczyć wysokość 10 m (4 m dla garaży i budynków gospodarczych). Wszystkie nowe budynki powinny mieć dachy płaskie. 25% powierzchni działki należy zagospodarować jako teren biologicznie czynny pokryty roślinnością i umożliwiający retencję (wsiąkanie) wód opadowych. Inne zagospodarowanie np. przejazd, parkowanie czy składowanie czegokolwiek na terenie biologicznie czynnym jest niedopuszczalne. Maksymalnie 45% działki inwestycyjnej można zagospodarować pod parkingi i komunikację oraz urządzenia nie będące budynkami.

Zasady zrównoważonego rozwoju zostały uwzględnione w planie poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć, które mogą niekorzystnie oddziaływać na środowisko (w tym krajobraz, stosunki wodne, dziko żyjące zwierzęta, cenny drzewostan, zabytki archeologiczne itd) oraz zdrowie ludzi. Niemożliwa będzie także realizacja inwestycji, które grożą wystąpieniem awarii groźnej dla ludzi. Przez poważną awarię należy rozumieć emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu technologicznego, magazynowania lub transportu niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

Użyte w tekście planu słowo „przedsięwzięcie”, należy rozumieć w kontekście ochrony przyrody i środowiska jako zamierzenie budowlane (nie tylko budowę, ale także rozbudowę, nadbudowę czy przebudowę) lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również na wydobywaniu kopalin (np. w tym rejonie piasku). Przedsięwzięcia powiązane technologicznie traktowane są jako jedno przedsięwzięcie, także jeżeli są one realizowane przez różne podmioty (osoby lub przedsiębiorców).

Na obszarze planu niedopuszczalne jest lokalizowanie usług uciążliwych to znaczy takich, których oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi przekracza określone w przepisach normy lub wykracza poza granice terenu realizacji inwestycji, do której inwestor ma tytuł prawny. Na obszarze planu poza usługami takim ograniczeniom podlega także rzemiosło, czyli działalności określone przepisami ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiosle.

Ze względu na naziemną infrastrukturę, dla nieruchomości, ponad którymi znajdują się przewody fazowe linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110 kV, z zabudowy wyłączony jest t.zw. pas technologiczny o szerokości 16 m oznaczony odpowiednio na rysunku planu. W pasie technologicznym w odległości mniejszej niż 7m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego zabronione jest także tworzenie hałd i nasypów oraz sadzenie drzew.

Szczególnym warunkom zagospodarowania podlegają działki inwestycyjne położone w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego. Na podstawie przepisów ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków

i opiece nad zabytkami, właściciel (osoba fizyczna lub firma) jest obowiązany pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.

Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji. W przypadku gdy koszt planowanych badań archeologicznych i ich dokumentacji będzie wyższy niż 2% kosztów planowanych inwestycji, minister właściwy do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego udziela dotacji na przeprowadzenie badań archeologicznych, oraz wykonanie ich dokumentacji,

Przy zabudowie lub zmianie sposobu zagospodarowania nieruchomości położonych w granicach trzech terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, należy liczyć się z koniecznością zachowania cennych drzew gatunku dąb i sosna. Ochronie podlegają zdrowe i stabilne (nie grożące wyrwaniem) drzewa, których obwód mierzony na wysokości 1,3 m nad ziemią jest równy lub większy 100 cm (co odpowiada średnicy pnia około 32 cm).

Poza terenami przeznaczonymi pod rozwój usług i rzemiosła niewielki fragment obszaru planu zarezerwowany jest pod zachowanie i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji także usług, w tym rzemiosła. Na rysunku planu teren taki oznaczony jest symbolem MNW/UH/UL i dalej nazywany jest terenem mieszkaniowo-usługowym.

Działalność gospodarcza na nieruchomościach terenu mieszkaniowo-usługowego może być realizowana w lokalach usługowych w ramach zabudowy jednorodzinnej lub w budynkach handlowo-usługowych jak również w warsztatach. Na działkach inwestycyjnych będzie możliwa także budowa (rozbudowa, przebudowa, nadbudowa) garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla mieszkańców budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej lokalizowanej na działce inwestycyjnej. Budynki mieszkalne będą mogły być realizowane jedynie jako jednorodzinne wolnostojące. Ta zasada obowiązuje także w przypadku rozbudowy, nadbudowy czy przebudowy (ewentualnie wykonywania robót budowlanych) wymagających zgłoszenia lub decyzji – pozwolenia na budowę. W odróżnieniu od zabudowy usługowej budynki mieszkalne mogą mieć dachy spadziste.

Mając na uwadze standardy jakości środowiska dla terenów mieszkalnictwa, dla terenu mieszkaniowo-usługowego wskaźniki zagospodarowania działki inwestycyjnej przewidują konieczność zachowania minimum 70% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego, 20% może zajmować zabudowa a 10% komunikacja. Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m (4 m dla garaży i budynków gospodarczych). Potrzeby parkingowe należy realizować w granicach posesji przy założeniu, że minimum to dwa miejsca postojowe na lokal mieszkalny lub usługowy (nie licząc miejsc w garażu).

Plan reguluje także minimalną wielkość działki w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych i jest to powierzchnia 2000 m<sup>2</sup>. Istniejące w dniu wejścia w życie planu nieruchomości niezależnie od powierzchni mogą być zabudowane o ile spełnione zostaną wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w planie oraz przepisami odrębnymi prawa budowlanego, zwłaszcza warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Podobnie jak w przypadku terenów usług, dla terenu mieszkaniowo-usługowego także należy liczyć się z koniecznością zachowania cennych (zdrowych, stabilnych) drzew gatunku dąb i sosna, jeśli obwód pnia drzew wynosi 100 cm lub więcej.

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.

Można prognozować, że stopniowa eliminacja uciążliwych działalności w perspektywie dekady będzie prowadzić do wzrostu wartości nieruchomości obszaru objętego planem. Wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości ma swoje następstwa prawne. W przypadku gdy wartość zmaleje, można się starać o odszkodowanie. Jeżeli natomiast wartość wzrośnie, to należy liczyć się z opłatami planistycznymi w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat od wejścia w życie planu. Opłata jest uzależniona od faktycznego wzrostu wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

W wyniku realizacji planu może powstać do kilkunastu nowych gospodarstw domowych oraz liczne nowe miejsca pracy w przypadku realizacji nowej zabudowy usługowej.

Plan tworzy warunki do eliminacji z obszaru planu składów, magazynów oraz wszelkich działalności związanych z gospodarką odpadami. Istniejące obiekty o takiej funkcji nie będą mogły być rozbudowywane.

Ze względu na brak konieczności rozbudowy układu dróg publicznych obciążenia finansowe dla budżetu miasta będące bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu będą relatywnie niewielkie i obejmą lokalną regulację (poszerzenie) pasa drogowego ulicy Warsztatowej. Uchwalenie planu usprawni proces inwestycyjny co powinno przyspieszyć zabudowę terenu. Nowe inwestycje usługowe w dłuższej perspektywie zwiększą wpływy dla miasta z tytułu podatków. Warunkiem ożywienia inwestycyjnego na tym terenie jest urządzenie wydzielonych geodezyjnie dróg publicznych, co należy rozumieć jako budowę jezdni, chodników, odwodnienia, oświetlenia oraz wprowadzenie zieleni towarzyszącej po uprzedniej niezbędnej modernizacji infrastruktury technicznej, w tym skablowaniu wszystkich linii naziemnych.

Stan prawny przepisów powiązanych z realizacją planu należy przyjąć na dzień wejścia w życie planu, to jest dwa tygodnie od daty publikacji w dzienniku urzędowym województwa mazowieckiego.