

**UCHWAŁA NR XIX/216/25
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 25 czerwca 2025 r.

w sprawie ustalenia Regulaminu korzystania z terenów będących obiektami użyteczności publicznej, przylegających do budynków mieszkalnych, w których lokale są wynajmowane przez Miasto Otwock

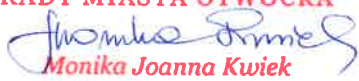
Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 4 oraz art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się Regulamin korzystania z terenów przylegających do budynków mieszkalnych, w których lokale mieszkalne są wynajmowane przez Miasto Otwock, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Regulamin, o którym mowa w § 1, ma zastosowanie do nieruchomości stanowiących obiekty użyteczności publicznej, wskazanych w wykazie stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA

Monika Joanna Kwiek

REGULAMIN KORZYSTANIA Z TERENÓW
przylegających do budynków mieszkalnych, w których lokale są wynajmowane przez
Miasto Otwock

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Tereny przylegające do budynków mieszkalnych, w których lokale są wynajmowane przez Miasto Otwock (dalej także jako „właściciel nieruchomości”), przeznaczone są do wspólnego użytkowania przez mieszkańców, najemców, użytkowników lokali oraz inne osoby przebywające na tych terenach (dalej także jako „tereny”).
2. Korzystanie z terenów odbywa się zgodnie z zasadami współżycia społecznego, estetyki, porządku publicznego, przepisów sanitarnych, ochrony środowiska i przeciwpożarowych.
3. Zabronione jest podejmowanie jakichkolwiek działań mogących prowadzić do:
 - 1) zakłócenia spokoju publicznego,
 - 2) zniszczenia lub uszkodzenia infrastruktury, zieleni lub mienia,
 - 3) obniżenia walorów estetycznych otoczenia,
 - 4) stworzenia zagrożenia dla zdrowia lub życia mieszkańców,
 - 5) nieumożliwiania korzystania z terenów przez pozostałe osoby.

§ 2. Zakazy

Na terenach zabrania się w szczególności:

1. Generowania hałasu, w tym przez urządzenia nagłaśniające, instrumenty muzyczne, pojazdy oraz wszelkich zachowań uciążliwych dla otoczenia, w szczególności w porze ciszy nocnej (22:00–6:00).
2. Prowadzenia prac remontowych lub budowlanych powodujących hałas lub zapylenie w dni ustawowo wolne od pracy oraz w dni robocze poza godzinami 6:00–22:00.
3. Rozpalania ognisk, grilli, palenisk, korzystania z materiałów pirotechnicznych lub źródeł otwartego ognia bez pisemnej zgody właściciela nieruchomości.
4. Wyrzucania śmieci poza wyznaczone pojemniki, składowania śmieci wielkogabarytowych, elektrośmieci, materiałów budowlanych i nieczystości w miejscach do tego nieprzeznaczonych.
5. Parkowania:
 - pojazdów nieposiadających tablic rejestracyjnych,

- pojazdów bez badań technicznych,
 - pojazdów uszkodzonych lub nienadających się do użytku,
 - pojazdów, których główną funkcją jest reklama.
6. Przeprowadzania napraw pojazdów mechanicznych, za wyjątkiem doraźnych czynności (np. wymiana koła) niewiążących się z użyciem płynów eksploatacyjnych lub środków chemicznych.
7. Budowy, montażu lub ustawiania bez zgody właściciela nieruchomości:
- altan, wiat, komórek, boksów, ogrodzeń, szklarni,
 - obiektów małej architektury, w tym placów zabaw, huśtawek, piaskownic itp.
8. Grodzenia lub wydzielania jakiejkolwiek części terenu – trwałego lub tymczasowego – bez uprzedniej zgody właściciela nieruchomości.
9. Pozostawiania ruchomości bez nadzoru.
10. W przypadku okoliczności opisanych w ust. 4, ust. 5, ust. 7, ust. 8 ruchomości zostaną usunięte przez właściciela nieruchomości, a kosztami zostanie obciążony właściciel ruchomości.
11. Trzepania dywanów, pościeli, ubrań i innych przedmiotów w miejscach innych niż trzepaki w dni ustawowo wolne od pracy oraz w dni robocze poza godzinami 6.00 – 22.00.
12. Pozostawiania zwierząt bez nadzoru – psy muszą być wyprowadzane na smyczy, a w razie potrzeby również w kagańcu. Właściciel zobowiązany jest do natychmiastowego usuwania odchodów.
13. Hodowli i przetrzymywania zwierząt gospodarskich oraz dzikich, w szczególności: drobiu, królików, kóz, świń, gołębi, norek i innych zwierząt futerkowych.
14. Składowania opału, narzędzi, śmieci, mebli i materiałów niebezpiecznych (np. chemikaliów, farb, paliw).
15. Spożywania alkoholu i środków odurzających.

§ 3. Nakazy

Osoby korzystające z terenów są zobowiązane do:

- 1) Przestrzegania przepisów sanitarnych, porządkowych, przeciwpożarowych i bezpieczeństwa.
- 2) Utrzymywania czystości, w tym: sprzątania po swoich zwierzętach, usuwania śmieci po wydarzeniach, niepozostawiania śmieci luzem.
- 3) Zachowywania się w sposób kulturalny, niezakłócający spokoju innych użytkowników terenów.
- 4) Utrzymywania w dobrym stanie technicznym powierzonych elementów (np. ogrodzeń, urządzeń zabawowych), o ile zostały przekazane do wspólnego użytkowania.

5) Niezwłocznego zgłaszania właścicielowi nieruchomości przypadków dewastacji, zagrożeń lub awarii.

6) Naprawy wszelkich szkód wyrządzonych przez siebie lub osoby, za które ponoszą odpowiedzialność. W razie wykonania naprawy przez właściciela nieruchomości, sprawca zobowiązany jest do pokrycia wszystkich kosztów.

§ 4. Postanowienia końcowe

Regulamin jest dostępny na oficjalnej stronie internetowej Miasta Otwocka, a także w formie tablicy informacyjnej umieszczonej na każdej nieruchomości objętej jego zakresem.

**PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA**

Monika Joanna Kwiek

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/216/25
Rady Miasta Otwocka
z dnia 25 czerwca 2025 r.

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI

**Tereny do których stosuje się regulamin, przylegają do budynków położonych
na niżej wymienionych nieruchomościach:**

Lp.	Adres	Numer obrębu	Numer działki
1	3 Maja 6	143	53
2	Adama Mickiewicza 12	1	12/12
3	Adama Mickiewicza 20	1	11/15
4	Adama Mickiewicza 23	3	86
5	Adama Mickiewicza 25		
6	Adama Mickiewicza 33	3	1
7	Adama Mickiewicza 35		
8	Adama Mickiewicza 37		
9	Adama Mickiewicza 39		
10	Adama Mickiewicza 41		
11	Aleja Róż 12	83	9
12	Aleksandra Fredry 18	80	45
13	Aleksandra Fredry 5	79	166
14	Aleksandra Fredry 5A		
15	Aleksandra Fredry 7	79	169
16	Aleksandra Fredry 7A		
17	Aleksandra Fredry 7B		
18	Aleksandra Fredry 9	79	170
19	Andrzeja Struga 4A	76	29/1, 29/3
20	Armii Krajowej 14	142	3/1
21	Armii Krajowej 19	142	12/4
22	Armii Krajowej 20	142	11
23	Armii Krajowej 20A	142	10
24	Bagatela 24	104	44/4
25	Bagatela 25B	101	29/1
26	Bronisława Czecha 12	13	1
27	Bronisława Czecha 19	12	4/2, 2/5, 2/2, 4/1
28	Bronisława Czecha 19A		
29	Brzozowa 1	7	46/2
30	Cieszyńska 7	83	25/7

31	Cypriana Kamila Norwida 8	80	68, 94/6
32	Cypriana Kamila Norwida 8A		
33	dr Józefa Geislera 32	96	56/13
34	dr Władysława Przygody 2	91	55
35	dr Władysława Przygody 3	91	39/1
36	dr Władysława Przygody 4	91	53
37	dr Władysława Przygody 5	91	38/2, 38/3
38	dr Władysława Przygody 7	91	38/2
39	dr Władysława Przygody 12	90	29
40	Elizy Orzeszkowej 8	79	84, 83
41	Elizy Orzeszkowej 8A	79	85/5
42	Emilii Plater 4	91	39/1
43	Emilii Plater 4A		
44	Emilii Plater 6		
45	Emilii Plater 6A		
46	Emilii Plater 12	91	38/2
47	Emilii Plater 16	91	38/2, 38/1
48	Emilii Plater 18	91	38/1
49	Emilii Plater 41	110	11/1
50	Esplanada 6	41	63/1, 63/2, 63/3, 63/4
51	Fryderyka Chopina 15	95	26/2
52	Fryderyka Chopina 17		
53	Fryderyka Chopina 26	95	15/2, 15/1
54	Gabriela Narutowicza 51	80	66
55	Gabriela Narutowicza 53	80	65
56	Gliniecka 3	54	13/4
57	Gliniecka 8	53	3/1
58	Gliniecka 9	54	14/1
59	Gliniecka 11	54	14/3, 14/4
60	Górna 19	42	45
61	Górna 32	42	58
62	Górna 34	42	59/6
63	Górna 86	4	51/17
64	Heleny Marusarzówny 17	11	28
65	Heleny Marusarzówny 37	6	34/4
66	Hipolita Cybulskiego 18	76	9/2
67	Hugona Kollątaja 10	42	16/1
68	Hugona Kollątaja 25	41	62
69	Hugona Kollątaja 29	9	73/2
70	Hugona Kollątaja 31		
71	Hugona Kollątaja 45	9	11
72	Hugona Kollątaja 65	3	71/12, 71/16
73	Hugona Kollątaja 66	4	32
74	Hugona Kollątaja 67	3	71/12, 71/16

75	Hugona Kollataja 68	4	32
76	Hugona Kollataja 70	4	30
77	Hugona Kollataja 75	3	65/1
78	Hugona Kollataja 78	4	9/2, 64/4
79	Hugona Kollataja 83	3	68
80	Ignacego Prądzyńskiego 5	143	44/6, 44/5
81	Im. Generala Józefa Hallera 5C	31	6/5
82	Jagiellońska 4	97	8/2
83	Jana III Sobieskiego 12	9	48
84	Jana Kilińskiego 27	76	31/6
85	Jana Kilińskiego 30	77	2
86	Jana Kilińskiego 5	97	8/4
87	Jana Kochanowskiego 4	71	2/10
88	Jana Kochanowskiego 8	71	1/28
89	Jana Kochanowskiego 8A		
90	Jana Matejki 2a	49	72/7
91	Jana Matejki 4a	49	73
92	Jana Onufrego Zagłoby 12	118	5/3
93	Jana Pawła II 18	4	58
94	Jana Pawła II 18A		
95	Jana Pawła II 18B		
96	Jana Pawła II 26	10	36/4, 37/3
97	Jasna 12	4	9/2, 64/4
98	Jasna 12A	4	5/6
99	Jasna 23A	3	55/1
100	Jasna 23B		
101	Jasna 23C		
102	Joachima Lelewela 9	55	45/2
103	Józefa Ignacego Kraszewskiego 1	129	46/9
104	Józefa Ignacego Kraszewskiego 70	12	13/3, 13/4
105	Józefa Piłsudskiego 16	76	30/2
106	Józefa Piłsudskiego 16A		
107	Józefa Piłsudskiego 18	76	30/2
108	Józefa Piłsudskiego 22	76	21/5, 21/6
109	Józefa Piłsudskiego 23	76	17/4, 17/8, 17/9, 17/10
110	Józefa Piłsudskiego 23A		
111	Józefa Poniatowskiego 13	50	25
112	Józefa Poniatowskiego 15	50	26
113	Józefa Poniatowskiego 20	143	17/5
114	Józefa Poniatowskiego 23	142	5
115	Józefa Poniatowskiego 38	148	26/9
116	Józefa Poniatowskiego 40A	148	26/9
117	Józefa Poniatowskiego 42	148	31/1, 31/3, 31/4
118	Józefa Poniatowskiego 42a		

119	Juliana Ursyna Niemcewicz 2	76	27/1
120	Juliusza Słowackiego 14	91	36/6
121	Juliusza Słowackiego 31	91	10
122	Juliusza Słowackiego 53	110	1/3
123	Juliusza Słowackiego 56	110	11/1
124	Juliusza Słowackiego 57		
125	Juliusza Słowackiego 58		
126	Karczewska 12a	45	149/7
127	Kazimierza Dłuskiego 1	92	8/2
128	Kazimierza Pułaskiego 1	142	3/3
129	Kornela Ujejskiego 12	80	49/1
130	Krótką 4	106	1
131	Krótką 5	107	18/13
132	Kubusia Puchatka 38	83	18
133	Kubusia Puchatka 45/47	84	34/2
134	Kubusia Puchatka 40	83	19/1
135	Kubusia Puchatka 40A	83	19/2
136	Kubusia Puchatka 42	83	5
137	Legionów 6	143	32/1
138	Leśna 21	96	28/1, 29/1
139	Ludwika Zamenhofa 4	80	18
140	Ludwika Zamenhofa 11	80	13/2
141	Ludwika Zamenhofa 21	80	59
142	Majowa 26	8	10/1
143	Majowa 35	4	59/4
144	Majowa 7	7	10/4
145	Majowa 76	107	16/4, 16/5
146	Majowa 8	7	14/2, 49/1
147	Marii Konopnickiej 20	77	13, 21/2
148	Marii Konopnickiej 22		
149	Marii Konopnickiej 9	77	3
150	Marii Konopnickiej 9a		
151	Marii Rodziewiczówny 13	79	41
152	Marii Rodziewiczówny 15		
153	Marii Rodziewiczówny 17		
154	Marszałkowska 25	107	15/2
155	Marszałkowska 27		
156	Marszałkowska 29		
157	Marszałkowska 31	107	15/1
158	Marszałkowska 33		
159	Marszałkowska 35		
160	Mazowiecka 11	3	86
161	Michała Elwiro Andriollego 45	46	45/5
162	Mikołaja Kopernika 26	96	42/2

163	Palacowa 4	54	7/2
164	Piaskowa 5/7	10	92
165	Podgórska 19	85	16
166	Poetycka 15	104	96
167	Poetycka 15A		
168	Pogodna 6	104	93/1, 92
169	Pogodna 6A	104	92
170	Pusta 2	108	46/2, 48
171	Redutowa 21	166	26
172	Różana 2	10	31
173	Samorządowa 10	94	48/3
174	Samorządowa 11	93	12/1
175	Samorządowa 33	55	24
176	Samorządowa 8	94	47/1
177	Słoneczna 11	11	50
178	Słoneczna 15	11	47
179	Słowicza 3	106	20
180	Stanisława Moniuszki 15	91	42/12
181	Stanisława Moniuszki 16	55	45/1
182	Stanisława Moniuszki 17	91	42/11, 42/9
183	Stanisława Moniuszki 18	55	45/2
184	Stanisława Moniuszki 19	91	42/11
185	Stanisława Moniuszki 20	55	46
186	Stanisława Moniuszki 21	91	42/11
187	Stanisława Moniuszki 23	91	42/11
188	Stanisława Staszica 25	43	125
189	Stanisława Staszica 4	44	31
190	Stefana Czarnieckiego 3	119	8
191	Stefana Żeromskiego 16	97	25/1
192	Stefana Żeromskiego 36	53	4/5
193	Stefana Żeromskiego 4	98	43
194	Stefana Żeromskiego 4a		
195	Stefana Żeromskiego 54	54	7/1
196	Sucha 8	113	2/5
197	Szkołna 6	14	107
198	Szpitalna 1	54	7/13, 7/12
199	Szpitalna 1A		
200	Szwolężerów 7	83	10/1, 10/2
201	Szwolężerów 9		
202	Świdowska 6	43	29
203	Świdowska 44	41	12
204	Świdowska 58	8	116, 122
205	Świerkowa 4	53	15/3
206	Świerkowa 6		

207	Świerkowa 16	53	18/1,18/2, 18/3
208	Tadeusza 37	153	15/3
209	Tadeusza Kościuszki 32	98	38/10, 38/4, 38/5,38/8, 38/11
210	Tadeusza Kościuszki 5	94	47/1
211	Tadeusza Kościuszki 7	94	47/1
212	Tadeusza Kościuszki 30	98	2/7
213	Teklińska 3	119	19
214	Teklińska 5	119	20
215	Turystyczna 18	7	5/1, 5/2
216	Turystyczna 19	7	9/3
217	Turystyczna 19A		
218	Waleriana Łukasińskiego 27	17	66/3
219	Warszawska 28	95	8/2
220	Warszawska 28A	95	8/1
221	Warszawska 29		
222	Warszawska 41	98	40
223	Warszawska 51	78	12/1
224	Warszawska 78	83	36/5
225	Wawerska 9	45	27/2
226	Wczasowa 17	12	31, 1/2
227	Wiązowska 29	104	77
228	Wiązowska 29A		
229	Wierchowa 13	54	24/3, 24/5
230	Wierchowa 15	54	24/3
231	Wierchowa 14	54	6/11, 6/15, 6/12, 6/16
232	Wierchowa 16		
233	Wierchowa 18		
234	Wierchowa 9	54	21
235	Wierzbowa 1	5	1/2
236	Władysława Czaplickiego 7	92	34/5
237	Władysława Stanisława Reymonta 15a	93	1/2
238	Władysława Stanisława Reymonta 16	94	48/3
239	Władysława Stanisława Reymonta 16A		
240	Władysława Stanisława Reymonta 16B		
241	Władysława Stanisława Reymonta 26	95	47
242	Władysława Stanisława Reymonta 26A		

243	Władysława Stanisława Reymonta 27	51	14/6
244	Władysława Stanisława Reymonta 27a		
245	Władysława Stanisława Reymonta 28	95	56
246	Władysława Stanisława Reymonta 30	95	57/1
247	Władysława Stanisława Reymonta 37	51	6/8
248	Władysława Stanisława Reymonta 39		
249	Władysława Stanisława Reymonta 46	97	3/1, 3/2
250	Władysława Stanisława Reymonta 53	53	15/7
251	Władysława Stanisława Reymonta 53A		
252	Władysława Stanisława Reymonta 55	53	16
253	Władysława Stanisława Reymonta 61	71	2/6
254	Władysława Stanisława Reymonta 79	73	2
255	Władysława Syrokomli 47	84	10/4, 10/3
256	Władysława Syrokomli 49		
257	Zaciszna 10A	3	86
258	Zaciszna 11	3	25/1, 25/2
259	Zaciszna 17	3	22
260	Zaciszna 18	3	1
261	Zaciszna 20		
262	Zaciszna 20A		
263	Zaciszna 22	5	14
264	Zaciszna 24		
265	Zaciszna 26		
266	Zaciszna 28	5	4
267	Zaciszna 28A		
268	Zaciszna 30		
269	Zaciszna 30A		
270	Zaciszna 30B	5	3
271	Zaciszna 32		
272	Zaciszna 32A		
273	Zaciszna 32B		
274	Zaciszna 34		
275	Zaciszna 36B		

276	Zaciszna 36C		
277	Zajęcza 5	108	27
278	Zakopiańska 18	109	11
279	Zielona 7/11	118	2/6
280	Zielona 7/11A		
281	Zielona 7/11B		
282	Zielna 28	8	118
283	Ziołowa 8	4	33
284	Ziołowa 9	4	31/1

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA

Monika Joanna Kwiek

Uzasadnienie

Uchwała ma na celu wprowadzenie zasad korzystania z terenów przylegających do budynków mieszkalnych, w których Miasto Otwock wynajmuje lokale mieszkalne. Tereny te pozostają własnością Miasta lub są we władaniu Miasta i nie są wydzielone ani przeznaczone do wyłącznego użytku konkretnych mieszkańców – są to tereny otwarte, ogólnodostępne i wykorzystywane wspólnie przez mieszkańców, ich gości oraz inne osoby przebywające na tym obszarze.

W praktyce tereny te spełniają przesłanki obiektów użyteczności publicznej w rozumieniu art. 40 ust. 2 pkt 4 ustawy o samorządzie gminnym. Nie są one zamknięte, nie są objęte zarządem wspólnot mieszkaniowych ani przekazane w użytkowanie innym podmiotom. Ich charakter publiczny przejawia się w codziennym funkcjonowaniu – służą wypoczynkowi, rekreacji, komunikacji pieszej, a także jako przestrzeń wspólna wykorzystywana przez różne osoby, niezależnie od statusu najemcy.

Wprowadzenie regulaminu w drodze uchwały porządkowej wynika z potrzeby zapewnienia ładu, bezpieczeństwa oraz ochrony zieleni i infrastruktury komunalnej. Regulamin określa zasady porządku publicznego i współżycia społecznego – w tym zakazy i nakazy powszechnie przyjęte w podobnych regulaminach dotyczących obiektów publicznych (np. zakaz zaśmiecania, hałasu, samowolnych instalacji, rozpalania ognia czy naprawy pojazdów).

Zakres regulacji nie narusza przepisów prawa powszechnie obowiązującego – nie zastępuje ani nie powiela przepisów Kodeksu cywilnego czy prawa karnego, lecz je uzupełnia, wprowadzając lokalne standardy współużytkowania przestrzeni publicznej. Uchwała nie ingeruje w prawa własności osób trzecich ani nie stanowi aktu administracyjnego – ma charakter normatywny, porządkowy i generalno-abstrakcyjny.

Dodatkowo, uchwała zawiera wykaz nieruchomości, których regulamin dotyczy (załącznik nr 2), co zapewnia przejrzystość i precyzję lokalizacji objętych regulacją. Zasady określone w regulaminie będą miały zastosowanie tylko do terenów wskazanych w załączniku, a nie do innych nieruchomości będących np. we władaniu wspólnot lub osób fizycznych.

**PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA**

Monika Joanna Kwiek