

UZASADNIENIE

(projektu planu w fazie opiniowania i uzgodnień)

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Szkołna-Mazurska” (zwanym dalej „planem”) zostały zainicjowane uchwałą Nr VII/94/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Szkołna-Mazurska”.

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.

Plan dotyczy obszaru położonego w południowo-zachodniej części miasta, w rejonie ulic Szkołna, Mazurska, Wiejska. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,34 ha. Powierzchnia Otwocka to 4731 ha, a więc plan obejmuje 0,03% powierzchni miasta.

Większość obszaru planu porastają lasy. Jedyne pasy drogowe istniejących dróg publicznych zostały zagospodarowane. Od północy i zachodu obszar graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a zachodu z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenem Szkoły Podstawowej nr 4.

Mając na uwadze prawidłową obsługę komunikacyjną szkoły podstawowej i zapewnienie bezpieczeństwa dzieci, niezbędna jest regulacja pasów drogowych okolicznych ulic..

W pasach drogowych ulic położonych w granicach planu zlokalizowana jest podstawowa infrastruktura techniczna: sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć gazowa i sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.

Obszar planu położony jest poza granicami form ochrony przyrody. Krajobraz obszaru planu w audycie krajobrazowym nie został zaliczony do krajobrazu priorytetowego.

W opracowaniu ekofizjograficznym według Mapy preferowanych kierunków zagospodarowania ze względu na walory środowiskowe obszar został zaliczony do Grupy C - tereny selektywnego rozwoju zabudowy, gdzie rozwój zabudowy powinien być równoważny zachowaniem wybranych, wartościowych przyrodniczo terenów w stanie naturalnym. Teren należy do rejonu o wysokim zagrożeniu wód podziemnych zanieczyszczeniem. Użytek leśny stanowi fragment pierścienia terenów zadrzewionych otaczających centrum miasta od wschodu.

Delimitacja obszaru planu na tereny o określonym w projekcie planu przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania uwzględnia rekomendacje i postulaty wynikające z opracowania ekofizjograficznego.

Podstawowym celem sporządzenia planu jest regulacja pasów drogowych ulic w sąsiedztwie Szkoły Podstawowej nr 4 im. J. Piłsudskiego, a także wskazanie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - teren usług sportu i rekreacji jako

uzupełnienia programu obiektów sportowych szkoły oraz na pozostałych terenach urządzenie publicznie dostępnego parku miejskiego adaptującego istniejące zdegradowane grunty leśne.

Na potrzeby sporządzanej planu dokonano niezbędnych wizji terenowych, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

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. oraz uchwałą Nr XCVIII/1058/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

Zgodnie ze Studium obszar planu znajduje się w dwóch strefach strukturalnych: śródmiejskiej, do której należy obszar usługowo-mieszkaniowy (U/M-3), oraz przyrodniczej, do której należy obszar parki leśne (ZL/ZP-10).

Strefa śródmiejska obejmuje tereny zabudowy intensywnej. Dla strefy maksymalną wysokość ustalono na 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej zgodnie z oznaczeniami stref wysokościowych na rysunku nr 4 pt. „Kierunki rozwoju miasta”. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w strefie ustalono na poziomie:

- od 1,0 do 1,5 dla zabudowy wielorodzinnej, w zależności od stref wysokościowych;
- od 1,2 do 1,5 dla zabudowy usługowej, w zależności od stref wysokościowych;
- 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla obszarów usługowo-mieszkaniowych (U/M) Studium przewiduje utrzymanie i rozwój 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 została również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 45%.

Zagospodarowanie w strefie przyrodniczej musi być podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody. Dla strefy maksymalną wysokość ustalono na: 12 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 10 m dla pozostałej zabudowy, przy czym dla wież widokowych lokalizowanych w obszarze ZN/ZL1-2 dopuszczono 30 m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w strefie ustalono na poziomie:

- 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 0,3 dla pozostałej zabudowy.

Aktualnie na większości obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Świderską, Szkolną, Przewoską, Batorego i Wiejską w Otwocku, przyjęty Uchwałą nr LVI/429/17 Rady Miasta Otwocka z dnia 14 listopada 2017 r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2018 r. poz. 279.

W obowiązującym planie obszar planu został przeznaczony pod:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN-8;
- tereny lasów oznaczone symbolami ZL-6 i ZL-7;
- teren parku leśnego oznaczony symbolem ZPL-3;
- teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KDL-3;

- teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony symbolem E-3;
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami KDD-2, KDD-5.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona planem przewiduje podział obszaru na 9 terenów, w pięciu klasach przeznaczenia: teren oznaczony symbolem US – przeznaczony planem pod usługi sportu i rekreacji, teren drogi lokalnej (KDL), pięć terenów dróg dojazdowych (KDD), teren lasu (L) oraz teren zieleni urządzonej (ZP). Położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz określone planem podstawowe przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń Studium.

Dla poszczególnych terenów plan określa zasady i wskaźniki zagospodarowania. Ustalona planem maksymalna wysokość obiektów, wskaźniki zabudowy oraz intensywności zabudowy mieszczą się w ramach standardów określonych przez Studium.

Zawartość i forma projektu planu odpowiada wymaganiom z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – zwanej dalej „ustawą o planowaniu”, oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej „rozporządzeniem o zakresie projektu planu”). Zakres ustaleń planu (w podziale na przepisy ogólne i szczegółowe) jest zgodny z zakresem określonym w art. 15 ustawy 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,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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,
- 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:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obszarów i obiektów w graniach planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewyznaczenie w Studium takich obszarów w graniach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,

- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- sposobu i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu.

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu utworzono dane przestrzenne dla planu. Lokalizacja przestrzenna obszaru planu została opublikowana na ogólnodostępnym portalu www.otwock.e-mapa.net.

W dniu 30 grudnia 2024 r. w Informatorze „Otwock.pl”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się ogłoszenie informujące o podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do 20 stycznia 2025 r.

W odpowiedzi na ogłoszenie wpłynęło 16 wniosków do projektu planu zawierających w sumie 18 postulatów. Większość wniosków została złożona przez osoby fizyczne, tylko jeden wniosek złożył Dyrektor Szkoły Podstawowej nr 4 w Otwocku. Złożone wnioski dotyczyły:

- 1) w odniesieniu do działki nr ew. 102/2 obr. 22:
 - a) przeznaczenia na budowę kompleksu rekreacyjno-sportowego,
 - b) dopuszczenia budownictwa wielorodzinnego na części działki wzdłuż ul. Szkolnej,
 - c) dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych jako zadrzewione, gdzie wcześniej istniał budynek;
- 2) w odniesieniu do działki nr ew. 59/2 obr. 20 oraz działki nr ew. 102/2 obr. 22 - zachowania terenu leśnego z minimalną ingerencją w istniejący drzewostan (postulat zawarty w 5 wnioskach);
- 3) w odniesieniu do całego obszaru planu:
 - a) zachowania leśnego charakteru terenu i niedokonywania zmian w kierunku funkcji usługowo-mieszkalnych,
 - b) uporządkowania i zagospodarowania terenu na wzór parkowy z ewentualną funkcją rekreacyjną,
 - c) zachowania pasa zieleni,
 - d) utrzymania parku leśnego,
 - e) zachowania terenu o charakterze leśnym z ewentualną przebudową pasa drogowego celem polepszenia bezpieczeństwa w okolicy SP nr 4 (postulat zawarty w 4 wnioskach),
 - f) zachowania terenu o charakterze leśnym z ewentualną przebudową pasa drogowego celem polepszenia bezpieczeństwa w okolicy SP nr 4 i budowy dodatkowych miejsc postojowych,
 - g) ograniczenia ruchu samochodowego bezpośrednio przy głównym wejściu do SP nr 4 i nadania większego priorytetu dla ruchu pieszego.

Pismem z dnia 20 listopada 2024 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało dziesięć organów, z których pięć zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

- 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;
- 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;
 - uwzględnienia zadań i kierunków działań wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Zarząd Województwa Mazowieckiego;
 - podziemnego uzbrojenia terenu tras przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych - Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji.

Wszystkie wyżej wymienione wnioski uwzględniono przy sporządzaniu planu. Niektóre instytucje zgłosiły wnioski wykraczające poza zakres ustaleń planu.

Pismem z dnia 18 marca 2025 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu planu. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny pismem z dnia 23 kwietnia 2025 r. uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska odpowiedział pismem z dnia 15 maja 2025 r. uzgadniając odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 18 czerwca 2025 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się obwieszczenie informujące o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

Wraz z opracowaniem projektu planu oszacowane zostały potencjalne wydatki z budżetu miasta będące skutkiem realizacji ustaleń planu: odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości, odszkodowanie wynikające z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, odszkodowanie za wykup nieruchomości, koszty związane z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej. Obciążenia finansowe dla budżetu miasta będą obejmować:

- 1) wykup gruntów pod poszerzenie ul. Mazurskiej;
- 2) koszt przebudowy ul. Wiejskiej, Szkolnej i Mazurskiej.

Jako przychody do budżetu miasta wynikające z uchwalenia planu oszacowano: opłaty z tytułu podatku gruntowego, opłaty z tytułu podatku od powierzchni użytkowej zabudowy, rentę planistyczną naliczaną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, opłaty adiacenckie z tytułu podziałów i wybudowania infrastruktury, a także opłaty z tytułu obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność gminy. W wyniku uchwalenia planu dojdzie do przekwalifikowania gruntów leśnych na grunty budowlane. Nastąpi więc wzrost wartości nieruchomości. Są to jednak tereny przewidziane pod realizację inwestycji celu publicznego, a co za tym idzie nie zostanie naliczona renta planistyczna. Uchwalenie planu nie przyczyni się również do wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości czy od budynków.

Uchwalenie planu wpłynie zatem na budżet miasta. Szacowane wydatki z budżetu miasta, będące bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, powinny zostać zbilansowane prognozowanymi dochodami.