

## UZASADNIENIE

*(projekt planu w fazie opiniowania i uzgodnień)*

Prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przyległego do rzeki Świder na terenie miasta Otwocka – etap I (zwaną dalej „zmianą planu”) zostały zainicjowane uchwałą Nr VII/95/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przyległego do rzeki Świder na terenie miasta Otwocka – etap I.

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 zmiany 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przyległego do rzeki Świder na terenie miasta Otwocka – etap I (zwany dalej „obowiązującym planem”) przyjęty został uchwałą Nr XXI/205/2000 Rady Miasta Otwocka z dnia 23 maja 2000 r. a następnie został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 82 poz. 828.

Obowiązujący plan obejmuje tereny usług dopuszczanych w chronionym krajobrazie, tereny wód otwartych oraz tereny usług dopuszczonych w chronionym krajobrazie, tereny leśne w chronionym krajobrazie, tereny strefy szczególnej ochrony ekologicznej, teren rynku, tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny mieszkaniowo-usługowe o podwyższonym standardzie, tereny usługowe, tereny lasów z dopuszczoną zabudową mieszkaniową, tereny leśne, tereny zadrzewione z możliwością przekształcenia w grunty leśne oraz niezbędny układ komunikacyjny (ulice zbiorcze, lokalne, dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi oraz tereny kolejowe).

Zmiana dotyczy wyłącznie terenu oznaczonego w ww. planie symbolem WUK – teren wód otwartych oraz tereny usług dopuszczonych w chronionym krajobrazie.

Celem zmiany jest stworzenie warunków do przyspieszenia realizacji zbiornika retencyjno-rekreacyjnego w ramach publicznie dostępnego parku miejskiego.

Na terenie WUK, znajdującego się na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, od blisko trzech dekad planowany jest do realizacji zbiornik „Bojary” oraz bulwar w ramach obszaru wypoczynkowego związanego z doliną rzeki Świder. Zmiana planu stworzy warunki do przyspieszenia realizacji zbiornika jako elementu publicznie dostępnego parku miejskiego, stanowiącego część pasma terenów turystyczno-wypoczynkowych wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Otwock jako jeden z obszarów strategicznych rozwoju miasta.

Z tego powodu zmiana planu polega na nadaniu nowego brzmienia § 6 ust. 2 poprzez:

- 1) doprecyzowaniu obowiązującego przeznaczenia terenu;
- 2) ustaleniu rodzajów inwestycji celu publicznego, które mogą być realizowane na terenie (w kontekście ustawy o gospodarce nieruchomościami art. 6);

- 3) doprecyzowaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) ustaleniu wskaźników zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej (przy czym zabudowa jest funkcją uzupełniającą w stosunku do przeznaczenia podstawowego);
- 5) ustaleniu gabarytów obiektów budowlanych i wysokości zabudowy – j.w.

Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej planu miejscowego, co oznacza, że rysunek obowiązującego planu pozostaje bez zmian.

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 zmiany planu położony jest w strefie przyrodniczej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Strefa przyrodnicza obejmuje tereny lasów, zieleńców, parków, układów wydmych, 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.

Obszar objęty zmianą planu znajduje się w wydzieleniach oznaczonych symbolami CUT-2, W-3, ZN/ZL-1 oraz U/P-1.

Obszary usług sportu, rekreacji i turystyki oznaczone symbolem CUT to tereny wskazane do lokalizacji ponadlokalnego Ośrodka Turystyczno-Wypoczynkowego w oparciu o projektowany zbiornik Bojary (CUT -2), oraz teren Miejskiego Ośrodka Sport (CUT-1). Na obszarze CUT-2 dopuszcza się realizację zbiornika retencyjnego Bojary oraz urządzeń i obiektów rekreacji takich jak kąpielisko, plaże trawiaste i piaszczyste, sporty wodne, parki linowe, z uwzględnieniem faktu, że inwestycje te nie mogą wpłynąć negatywnie na sąsiadujący rezerwat przyrody Świder, pod warunkiem uzyskania stosownych aktów prawa dopuszczających tę działalność oraz po spełnieniu warunków ustawy o ochronie przyrody. Udział powierzchni biologicznie czynnej na obszarze CUT-2 nie może być mniejszy niż 80%.

Wydzielenie W-3 to teren wody (rzeki Świder).

Wydzielenie ZN/ZL1 to tereny lasów państwowych i prywatnych dopuszczone do adaptacji na funkcje rekreacyjne bez prawa zabudowy z wyjątkiem związanej z gospodarką leśną oraz z wyjątkiem terenów oznaczonych jako „tereny zabudowy w granicach obszarów ZN/ZL, ZL, Ls/ZP i ZP”. Udział powierzchni biologicznie czynnej na obszarze ZN/ZL-1 nie może być mniejszy niż 90%.

Obszar usługowo-produkcyjny oznaczony symbolem U/P-1 to teren, na którym ustala się realizację funkcji usługowych i magazynowo-składowych oraz funkcji produkcyjnych. Udział powierzchni biologicznie czynnej na obszarze nie może być mniejszy niż 40%.

Mając na względzie fakt, iż zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej planu miejscowego z góry założono, że nie ma możliwości zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej określonej na rysunku planu, a co za tym idzie nie rozważano alternatywnych rozwiązań.

Większość terenu objętego zmianą planu położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła. Niewielki fragment terenu objętego zmianą (północny jego kraniec) położony jest w graniach rezerwatu przyrody pod nazwą „Świder”. Niewielki fragment terenu objętego zmianą (jego południowo-zachodni kraniec) położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły (PLB140004). Południowa część obszaru zmiany planu w ramach Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego została zaliczona do krajobrazu wiejskiego o kodzie 14-318.75-026, podtyp 6b – z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk. Jest to tzw. krajobraz priorytetowy.

Na potrzeby sporządzanej zmiany 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 odpowiednio do zakresu zmiany planu.

Sporządzanie zmiany planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie 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”.

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](http://www.otwock.e-mapa.net).

W dniu 30 grudnia 2024 r. w Informatorze „Otwock.pl”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie [bip.otwock.pl](http://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 wpłynęły 2 wnioski do projektu zmiany planu zgłoszone przez osoby fizyczne. Złożone wnioski dotyczyły:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zmiany przeznaczenia działek nr ew. 39/3 i 39/4 obr. 122 na teren usług dopuszczonych w chronionym krajobrazie, czyli na działki leśne z prawem zabudowy usługowo-mieszkaniowej.

Pismem z dnia 20 listopada 2024 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało dwanaście organów, z których siedem 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;
- zapewnienia odpowiednich warunków do utrzymania drogi wojewódzkiej nr 801 oraz zagospodarowania terenów do niej przyległych – Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie;

- zapewnienie dostępu do terenu oznaczonego symbolem WUK wyłącznie z dróg gminnych – Zarząd Dróg Powiatowych w Otwocku;
- 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 wnioski złożone przez odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje wykraczają poza zakres zmiany 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 16 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](http://bip.otwock.pl) ukazało się obwieszczenie informujące o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu.

Wraz z opracowaniem projektu zmiany planu oszacowane zostały potencjalne wydatki z budżetu miasta będące skutkiem realizacji ustaleń zmiany 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. Nie przewiduje się żadnych obciążeń finansowych dla budżetu Miasta.

Jako przychody do budżetu miasta wynikające z uchwalenia zmiany 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 zmiany planu nie dojdzie do zmiany przeznaczenia terenu, a co za tym idzie nie zajdą przesłanki do naliczenia renty planistycznej. Uchwalenie zmiany planu nie przyczyni się do wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości czy od budynków.

Uchwalenie zmiany planu nie wpłynie zatem na budżet miasta.