

Projekt

z dnia 13 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 2026 r.

w sprawie zmiany Uchwały Nr LXXXIII/900/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 37b ust. 1 w związku z art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XV/159/25 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 marca 2025 r. zmienionej Uchwałą Nr XVII/179/25 Rady Miasta Otwocka z dnia 23 kwietnia 2025 r. Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr LXXXIII/900/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane wprowadza się następujące zmiany:

1) §3 ust. 1 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) **pasie szyldowym** – należy przez to rozumieć strefę elewacji w poziomie parteru budynku lub wyniesionej sutereny, gdzie dopuszczone jest umieszczanie szyldów, spełniająca następujące wymagania:

- a) w budynku z gzymsem między parterem a pierwszym piętrzem jest to pas wyznaczony górną krawędzią otworów okiennych, drzwiowych lub witryn parteru i gzymsem międzykondygnacyjnym,
- b) przy braku gzymsu międzykondygnacyjnego jest to pas pomiędzy górną krawędzią otworów okiennych, drzwiowych lub witryn parteru a dolną krawędzią otworów okiennych drugiej kondygnacji,
- c) w budynkach parterowych jest to pas pomiędzy górną krawędzią otworów okiennych, drzwiowych lub witryn parteru a gzymsem lub górną krawędzią elewacji budynku; z zastrzeżeniem, że gdy górne krawędzie otworu okiennego, witryny i otworu drzwiowego znajdują się na różnych wysokościach, za dolną krawędź pasa szyldowego uznaje się tę krawędź, która jest położona najwyżej”;

2) w § 4 ust. 1:

- a) we wprowadzeniu do punktowania wyraz „trzy” zastępuje się wyrazem „cztery”,
- b) pkt 1 lit. zzc wyrazy „skrzyżowania z drogą krajową S17” zastępuje się wyrazami „granicy strefy IV”,
- c) pkt 1 lit. zzv wyrazy „drogi krajowej S17” zastępuje się wyrazami „granicy strefy IV”,
- d) pkt 3 po cyfrze arabskiej „II” dodaje się „i IV”,
- e) w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) strefa IV – obejmująca pas drogowy drogi ekspresowej S17 wraz z węzłem oraz tereny położone w jego otoczeniu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.”;

3) w § 10 pkt 2 po lit. b średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. c i d w brzmieniu:

- „c) grodzenia nieruchomości stanowiących osiedla zabudowy wielorodzinnej ogrodzeniami wyższymi niż 0,5 m oraz sytuowania bram i furtek na granicy osiedli,
- d) grodzenia niezabudowanych działek oraz nieruchomości przylegających do lasów lub gruntów leśnych;”;

4) § 17 otrzymuje brzmienie:

„§ 17. 1. Ustala się, że szyld musi być aktualny, trwały, estetyczny i bezpieczny oraz:

- 1) dopuszcza się umieszczenie szyldu nie wcześniej niż 14 dni przed rozpoczęciem działalności oraz nakazuje się niezwłoczny demontaż szyldu po jej zakończeniu;
- 2) szyld musi być wykonany w sposób zapewniający trwałość i odporność na działanie warunków atmosferycznych;
- 3) w przypadku znacznej zmiany w stosunku do formy pierwotnej nakazuje się niezwłoczny remont lub wymianę szyldu;
- 4) zamocowanie szyldu na elewacji, ogrodzeniu, słupie lub innej konstrukcji musi być trwałe i bezpieczne, a szyld uszkodzony musi być niezwłocznie naprawiony lub zdjęty.

2. Ustala się typologię szyldów:

- 1) szyld umieszczony w pasie szyldowym, równoległe do elewacji, bezpośrednio na elewacji lub na elementach mocujących, w szczególności w postaci:
 - a) tablicy,
 - b) kasetonu,
 - c) liter lub znaków przestrzennych pozbawionych tła (ażurowych),
 - d) neonu;
- 2) szyld semaforowy umieszczony na wysokości co najmniej 2,2 m i wysunięty nie więcej niż 0,8 m od ściany obiektu budowlanego, na której jest usytuowany, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) szyld urządzenia automatycznego;
- 4) szyld na ogrodzeniu;
- 5) szyld w witrynie, umieszczony bezpośrednio na powierzchni szklenia witryny;
- 6) szyld w przeszkleeniu drzwi wejściowych, umieszczony bezpośrednio na powierzchni szklenia drzwi.

3. Ustala się typologię urządzeń umożliwiających prezentację więcej niż jednego szyldu:

- 1) urządzenie grupujące szyldy;
- 2) urządzenie wolnostojące grupujące szyldy;
- 3) pylon;
- 4) jedno- lub dwustronna tablica reklamowa o całkowitej wysokości nieprzekraczającej 7m;
- 5) urządzenie reklamowe w postaci graniastosłupa prostego prawidłowego o podstawie w kształcie trójkąta równobocznego lub kwadratu, o całkowitej wysokości nieprzekraczającej 7 m;
- 6) pylon o całkowitej wysokości ponad 7 m, ale nie większej niż 30 m.

4. Dopuszcza się, aby szyld był zredukowany do logo przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach niniejszej uchwały.

5. Dopuszcza się szyldy świetlne oraz oświetlenie i podświetlenie szyldów, z zastrzeżeniem, że zakazuje się:

- 1) stosowania efektów świetlnych, takich jak: migotanie, pulsowanie, animowanie, zmiana wielkości znaków graficznych oraz zmiana kierunku przesuwania treści;
- 2) zmiennej w czasie intensywności (natężenia) światła;

3) zmiennej w czasie barwy (koloru) światła.

6. Zakazuje się stosowania szyldów w innych postaciach niż wymienione w ustępach 2-4.”

5) § 18 otrzymuje brzmienie:

„§ 18. W przypadku gdy w budynku prowadzona jest więcej niż jedna działalność, w szczególności gdy lokale użytkowe mają wspólne wejście, nakazuje się umieszczanie szyldów na urządzeniu umożliwiającym prezentację więcej niż jednego szyldu, z uwzględnieniem następujących wymagań:

- 1) szyldy na urządzeniu umożliwiającym prezentację więcej niż jednego szyldu muszą być jednakowej wielkości oraz być umieszczane symetrycznie względem osi pionowej urządzenia;
- 2) urządzenie grupujące szyldy mocowane do elewacji nie może zasłaniać:
 - a) detalu architektonicznego i innych elementów wystroju elewacji, w szczególności pilastrów, wykuszy, gzymsów, rzeźb, maswerków, obramowań, wsporników, balustrad, itp.,
 - b) otworów okiennych, witryn, drzwi, okiennic,
 - c) tablic pamiątkowych, tablic urzędowych, tablic z numerami porządkowymi nieruchomości lub z nazwami ulic,
- 3) zakazuje się umieszczania urządzeń grupujących szyldy poza elewacją parteru, w szczególności na dachach, balkonach, kominach, attykach, śmietnikach, itp.;
- 4) zakazuje się umieszczania urządzeń grupujących szyldy na werandach, gankach i okiennicach budynków z zachowanym detalem w stylu świdermajer;
- 5) jeżeli z przepisów szczegółowych dla poszczególnych stref nie wynika inaczej, w przypadku zastosowania urządzenia umożliwiającego prezentację więcej niż jednego szyldu zakazuje się umieszczania innych szyldów na budynku, w szczególności w pasie szyldowym, w witrynie lub w przeszkleniu drzwi;
- 6) jeżeli z przepisów szczegółowych dla poszczególnych stref nie wynika inaczej, dla jednej nieruchomości z budynkiem, w którym prowadzona jest więcej niż jedna działalność, dopuszcza się jedno urządzenie umożliwiające prezentację więcej niż jednego szyldu.”

6) § 19 otrzymuje brzmienie:

„§ 19.1. Zakazuje się lokalizowania urządzeń umożliwiających prezentację więcej niż jednego szyldu:

- 1) w odległości mniejszej niż 10 m od pomników, tablic pamiątkowych, miejsc pamięci narodowej, znaków i sygnałów drogowych oraz tablic urzędowych;
- 2) w odległości mniejszej niż 20 m od pomników przyrody;
- 3) w szpalerach drzew oraz na gruntach niewyłączonych z produkcji leśnej lub rolnej, w szczególności na użytkach oznaczonych w ewidencji gruntów jako Ls, R, Ps, Ł;”;
- 4) w odległości mniejszej niż 0,5 m od tablic z numerami porządkowymi nieruchomości lub z nazwami ulic;
- 5) w odległości mniejszej niż 20 m od obiektów małej architektury i pomników;
- 6) na parkingach, chodnikach i ścieżkach rowerowych;
- 7) w sposób utrudniający lub kolidujący z ruchem pieszym, rowerowym lub samochodowym.”

7) Po § 19 dodaje się § 19a w brzmieniu:

„§ 19a. 1. Ustala się dodatkowe ograniczenia dla urządzeń umożliwiających prezentację więcej niż jednego szyldu:

- 1) W przypadku jeżeli na danym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, urządzenie, o którym mowa w §17 ust. 3 pkt 3 musi być umieszczone w stosunku do krawędzi jezdni i krawędzi chodnika:
 - a) dla strefy I w sposób określony w §22 pkt 1 lit. b,

- b) dla strefy II w sposób określony w §30 pkt 1 lit. b,
- c) dla strefy III w sposób określony w §38 pkt 1 lit. b;
- 2) W przypadku jeżeli na danym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, urządzenie, o którym mowa w §17 ust. 3 pkt 3 musi być umieszczone w taki sposób, aby najdalej wysunięty punkt szyldu na nim umieszczonego znajdował się w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy.

2. Ustala się dodatkowe ograniczenia dla urządzeń umożliwiających prezentację więcej niż jednego szyldu, o których mowa w §17 ust. 3 pkt 2, 4, 5, 6:

- 1) w przypadku jeżeli na danym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego urządzenie musi być umieszczone w taki sposób, aby odległość najdalej wysuniętego punktu szyldu znajdowała się w odległości co najmniej 5 m od granicy pasa drogowego;
- 2) w przypadku, gdy na danym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego urządzenie musi być umieszczone w taki sposób, aby odległość najdalej wysuniętego punktu szyldu znajdowała się w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;"

8) § 20 otrzymuje brzmienie:

„§ 20. Ustala się dodatkowe ograniczenia dotyczące nieruchomości z obiektami zabytkowymi oraz nieruchomości sąsiadujących z obiektami zabytkowymi:

- 1) zakazuje się w obiekcie zabytkowym stosowania więcej niż jednego szyldu dla każdego lokalu, w którym prowadzona jest działalność;
- 2) zakazuje się umieszczania szyldów oraz urządzeń grupujących szyldy na ogrodzeniu nieruchomości z zabytkiem;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 4, zakazuje się umieszczania urządzeń umożliwiających prezentację więcej niż jednego szyldu w odległości mniejszej niż 10 m od obiektu zabytkowego oraz 10 m od granicy działki ewidencyjnej, na której znajduje się ten obiekt, lub od granicy obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków;
- 4) w przypadku zabytków objętych ochroną na podstawie przepisów planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 5, szyldy lub urządzenia grupujące szyldy umieszczane na elewacji dopuszcza się wyłącznie w postaci przezroczystych tablic z napisami i znakami w jednym kolorze, przy czym nie może to być kolor jaskrawy;
- 5) w przypadku budynków murowanych lub innych z tynkowaną elewacją w parterze dopuszcza się szyldy w pasie szyldowym.”

9) Po rozdziale 8 dodaje się Rozdział 8a. w brzmieniu:

„Rozdział 8a.

Zasady i warunki sytuowania szyldów oraz ich gabaryty i liczba w strefie IV

§ 44a. Zakazuje się umieszczania szyldów oraz urządzeń grupujących szyldy na ogrodzeniach nieruchomości, w tym także na ogrodzeniach ogródków gastronomicznych.

§ 44b. W przypadku urządzenia umożliwiającego prezentację więcej niż jednego szyldu, o którym mowa w §17 ust. 3 pkt 6:

- 1) zakazuje się sytuowania więcej niż jednego urządzenia tego typu na jednej nieruchomości, na której prowadzona jest działalność;
- 2) jeżeli powierzchnia nieruchomości, na której prowadzona jest działalność nie przekracza 1 ha - całkowita wysokość urządzenia tego typu nie może przekroczyć 15 m;
- 3) jeżeli powierzchnia nieruchomości, na której prowadzona jest działalność przekracza 1 ha – całkowita wysokość urządzenia tego typu nie może przekroczyć 30 m;
- 4) zakazuje się sytuowania urządzeń tego typu w odległości mniejszej niż 150 m pomiędzy ich osiami pionowymi;

- 5) ustala się dopuszczalne sposoby umieszczenia szyldów oraz liczbę szyldów:
 - a) pylon z dwoma szyldami, po jednym szyldzie na każdą stronę pylonu,
 - b) pylon z jednym dwustronnym szyldem, który jest zredukowany do logo,
 - c) pylon z dwoma szyldami, po jednym szyldzie na każdą stronę pylonu oraz jednym dwustronnym szyldem, który jest zredukowany do logo, pod warunkiem, że dotyczą tej samej działalności,
 - d) pylon z dwustronną tablicą, na której może być umieszczonych maksymalnie dwadzieścia szyldów (maksymalnie po dziesięć na każdą stronę tablicy, przy czym na jednej ścianie każdy szyld musi dotyczyć innej działalności) i nie więcej niż jeden dwustronny szyld dotyczący całej działalności, który jest zredukowany do logo;
 - e) pylon z zamocowanym urządzeniem reklamowym w formie graniastosłupa prostego prawidłowego o podstawie w kształcie trójkąta równobocznego, na którym może być umieszczonych maksymalnie trzydzieści szyldów (maksymalnie po dziesięć na każdą ścianę urządzenia, przy czym na jednej ścianie każdy szyld musi dotyczyć innej działalności) i nie więcej niż jeden dwustronny szyld dotyczący całego obiektu, który jest zredukowany do logo;
 - f) pylon z zamocowanym urządzeniem reklamowym w formie graniastosłupa prostego prawidłowego o podstawie w kształcie kwadratu, na którym może być umieszczonych maksymalnie czterdzieści szyldów (maksymalnie po dziesięć na każdą ścianę urządzenia, przy czym na jednej ścianie każdy szyld musi dotyczyć innej działalności) i jeden przestrzenny szyld dotyczący całego obiektu, który jest zredukowany do logo;
- 6) ustala się gabaryty szyldów:
 - a) dla pylonów, o których mowa w pkt 5 lit. a, c – ustala się wymiary szyldu:
 - w przypadku pylonu o całkowitej wysokości powyżej 7 m, ale nie więcej niż 15 m: wysokość nie więcej niż 3 m, szerokość nie więcej niż 3m,
 - w przypadku pylonu o całkowitej wysokości powyżej 15 m, ale nie więcej niż 30 m: wysokość nie więcej niż 5 m, szerokość nie więcej niż 5 m,
 - b) dla pylonów, o których mowa w pkt 5 lit. d, e, f – ustala się wymiary prostokąta stanowiącego ścianę tablicy lub ścianę urządzenia reklamowego w formie graniastosłupa:
 - w przypadku pylonu, który wraz z tablicą lub urządzeniem reklamowym w formie graniastosłupa ma wysokość powyżej 7 m, ale nie więcej niż 15 m – maksymalne wymiary prostokąta stanowiącego jedną ze ścian tablicy lub graniastosłupa: wysokość nie więcej niż 5 m, szerokość nie więcej niż 3 m;
 - w przypadku pylonu, który wraz z tablicą lub urządzeniem reklamowym w formie graniastosłupa ma wysokość powyżej 15 m, ale nie więcej niż 30 m – maksymalne wymiary prostokąta stanowiącego jedną ze ścian tablicy lub graniastosłupa: wysokość nie więcej niż 10 m, szerokość nie więcej niż 5 m;
- c) maksymalne wymiary szyldu, który jest zredukowany do logo: wysokość 5 m, szerokość 5 m;
- 7) ustala się, aby wszystkie szyldy umieszczone na jednym pylonie, z wyłączeniem szyldu, który jest zredukowany do logo, miały identyczny kształt i wymiary.

§ 44c. W przypadku urządzeń umożliwiających prezentację więcej niż jednego szyldu, o których mowa w **§17 ust. 3 pkt 4 i 5:**

- 1) jeżeli powierzchnia nieruchomości, na której prowadzona jest działalność nie przekracza 1 ha dopuszcza się maksymalnie trzy urządzenia tego typu;
- 2) jeżeli powierzchnia nieruchomości, na której prowadzona jest działalność przekracza 1 ha dopuszcza się maksymalnie pięć urządzeń tego typu;
- 3) zakazuje się sytuowania tego typu urządzeń w odległości mniejszej niż 50 m pomiędzy ich osiami pionowymi;
- 4) ustala się następujące dopuszczalne sposoby umieszczenia szyldów oraz liczbę szyldów na urządzeniu tego typu:
 - a) dla urządzeń, o których mowa **§17 ust. 3 pkt 4** – maksymalnie dwanaście szyldów lub szyldów zredukowanych do logo, ale nie więcej niż sześć na każdej stronie i nie więcej niż jeden szyld zredukowany do logo, który dotyczy całego obiektu,
 - b) dla urządzeń, o których mowa **§17 ust. 3 pkt 5** - maksymalnie osiemnaście szyldów lub szyldów zredukowanych do logo, ale nie więcej niż sześć na każdej stronie i nie więcej niż jeden szyld zredukowany do logo, który dotyczy całego obiektu;
- 5) ustala się maksymalne gabaryty:

- a) dla urządzeń, o których mowa §17 ust. 3 pkt 4 maksymalne wymiary każdej ze ścian: wysokość 6,8 m, szerokość 1,5 m, grubość 0,3 m,
- b) dla urządzeń, o których mowa §17 ust. 3 pkt 5 - maksymalne wymiary każdej ze ścian: wysokość 6,8 m, szerokość 1,25 m, grubość 0,3 m;
- 6) nakazuje się, aby wszystkie szyldy lub szyldy zredukowane do logo umieszczone na jednym urządzeniu miały identyczny kształt i wymiary.

§ 44d. W przypadku budynków bez witryn w parterze:

- 1) dopuszcza się sytuowanie urządzeń grupujących szyldy w postaci tablic zamocowanych do elewacji budynku, maksymalnie po jednym urządzeniu przy każdym publicznym wejściu do budynku;
- 2) maksymalna powierzchnia urządzenia grupującego szyldy wynosi 50 m², z zastrzeżeniem, że wszystkie urządzenia zamocowane na jednym budynku muszą mieć identyczny kształt i kolorystykę.

§ 44e. W przypadku budynków z witrynami i wejściami do poszczególnych lokali w parterze:

- 1) zakazuje się:
 - a) umieszczania więcej niż jednego szyldu dla jednej działalności w jednym pasie szyldowym, na jednej ścianie z wejściem lub witryną lokalu, w którym prowadzona jest działalność;
 - b) umieszczania w pasie szyldowym szyldu o wysokości przekraczającej 1 m i powierzchni przekraczającej 4 m²;
 - c) umieszczania więcej niż jednego szyldu semaforowego dla jednej działalności, na jednej ścianie z wejściem lub witryną lokalu, w którym prowadzona jest działalność;
 - d) umieszczania więcej niż dwóch szyldów w witrynie dla jednego lokalu, w którym prowadzona jest działalność, niezależnie od liczby witryn w lokalu;
 - e) umieszczania szyldu w witrynie o powierzchni większej niż 40 % powierzchni szklenia witryny;
 - f) umieszczania więcej niż jednego szyldu w przeszkleeniu drzwi wejściowych do lokalu, w którym prowadzona jest działalność, niezależnie od liczby drzwi;
 - g) umieszczania szyldu w przeszkleeniu drzwi wejściowych o powierzchni większej niż 40 % powierzchni szklenia drzwi;
- 2) nakazuje się umieszczanie napisów i znaków graficznych w jednym rzędzie, a wszystkie szyldy muszą mieć wspólną poziomą oś symetrii;
- 3) maksymalna powierzchnia szyldu semaforowego wynosi 0,5 m², przy szerokości nie większej niż 0,5 m, maksymalnym wysunięciu krawędzi do 1 m od elewacji budynku oraz umieszczeniu dolnej krawędzi szyldu na wysokości nie mniejszej niż 2,5 m nad poziomem chodnika;
- 4) umieszczenie szyldu w pasie szyldowym lub szyldu semaforowego wyklucza możliwość umieszczenia szyldu w witrynie lub w drzwiach do lokalu, w którym prowadzona jest działalność;

§ 44f. W przypadku szyldu urządzenia automatycznego:

- 1) zakazuje się umieszczania na jednym urządzeniu automatycznym więcej niż dwóch szyldów zredukowanych do logo i więcej niż jednego szyldu w postaci innej niż logo producenta lub operatora urządzenia automatycznego;
- 2) maksymalna powierzchnia:
 - a) szyldu zredukowanego do logo – 0,5 m²;
 - b) logo producenta lub operatora – 0,3 m².

§ 44g. W przypadku nieruchomości o powierzchni powyżej 1 ha, poza szyldami określonymi w § 44d i § 44e, dopuszcza się umieszczenie na jednym budynku, w górnej części elewacji, nie niżej niż 3m od krawędzi lub bezpośrednio powyżej górnej krawędzi elewacji, nie więcej niż dwóch szyldów identyfikujących obiekt zredukowanych do logo, o maksymalnych wymiarach: wysokość 2,5 m, szerokość 8 m.

§ 44h. Oprócz szyldów umieszczonych na urządzeniu umożliwiającym prezentację więcej niż jednego szyldu, dopuszcza się zastosowanie na budynku, w szczególności w pasie szyldowym, w witrynie lub w przeszkleeniu drzwi dodatkowych szyldów dotyczących tych samych działalności, z uwzględnieniem zasad określonych w §44d, §44e, §44g.”

10) w § 46 ust. 1 pkt 6 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) obiekty małej architektury, tablice reklamowe i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia wzniesione na podstawie przyjętego zgłoszenia robót budowlanych lub ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanej przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;”

§ 2. 1. Określa się termin dostosowania istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały dla szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na 12 miesięcy od daty jej wejścia w życie.

2. Warunkiem dostosowania istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały dla szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami, których nie dotyczą wyjątki określone w § 46 ust. 1 jest spełnienie wymogów określonych w niniejszej uchwale najpóźniej następnego dnia roboczego po upływie terminu określonego w ust. 1.”

§ 3. Załącznik nr 1 do uchwały nr LXXXIII/900/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 maja 2023 r. zastępuje się załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 3 zawierający zapisane w formie elektronicznej dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Uzasadnienie

Uchwała Nr LXXXIII/900/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń stanowi podstawowe narzędzie porządkowania krajobrazu miejskiego, w szczególności w zakresie lokalizacji reklam zewnętrznych, szyldów i ogrodzeń na obszarze całego miasta. Uchwała została przyjęta po przeprowadzeniu wymaganych analiz oraz procedur opiniowania i uzgadniania, a jej zapisy uwzględniają zarówno uwarunkowania przyrodnicze, jak i kulturowe Otwocka, w tym znaczną liczbę obiektów zabytkowych i form ochrony przyrody.

Od czasu wejścia w życie uchwały z 2023 r. nastąpiły zmiany uwarunkowań przestrzennych, w szczególności w rejonie drogi ekspresowej S17, gdzie rozwijają się funkcje usługowe i komunikacyjne oraz pojawiła się potrzeba precyzyjniejszego uregulowania zasad sytuowania szyldów i urządzeń reklamowych. Obszar ten cechuje się wysoką ekspozycją wizualną z poziomu trasy oraz intensywnym ruchem pojazdów, co wymaga dostosowania regulacji do wymogów bezpieczeństwa ruchu drogowego i ładu przestrzennego.

Celem niniejszej uchwały jest dostosowanie obowiązujących przepisów uchwały krajobrazowej do aktualnych potrzeb oraz doprecyzowanie wybranych rozwiązań, które w praktyce stosowania uchwały okazały się niewystarczająco szczegółowe. Obejmuje to w szczególności: wyznaczenie nowej strefy IV w rejonie drogi ekspresowej S17, doprecyzowanie definicji pasa szyldowego, uporządkowanie typologii szyldów i urządzeń umożliwiających prezentację więcej niż jednego szyldu oraz doprecyzowanie zasad ich sytuowania, w tym w sąsiedztwie obiektów zabytkowych i w kontekście obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzenie strefy IV, obejmującej pas drogowy drogi ekspresowej S17 wraz z węzłem oraz tereny położone w jego otoczeniu, ma na celu uporządkowanie zasad sytuowania nośników reklamowych i szyldów na obszarze o ponadlokalnym znaczeniu komunikacyjnym i usługowym. Ustalenia szczegółowe dla tej strefy pozwalają na stosowanie urządzeń reklamowych o skali odpowiadającej tego rodzaju terenowi, a jednocześnie ograniczają nadmierną ekspozycję reklam w przestrzeni o dużym natężeniu ruchu, zapewniając jednocześnie możliwość identyfikacji prowadzonej działalności w sposób czytelny i niepowodujący zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Zmiany w przepisach dotyczących szyldów, w tym doprecyzowanie pojęcia pasa szyldowego oraz katalogu dopuszczalnych form szyldów i urządzeń umożliwiających prezentację więcej niż jednego szyldu, mają na celu ujednoczenie sposobu oznakowania działalności oraz ograniczenie wizualnego chaosu na elewacjach budynków. Wprost określono typologię szyldów i urządzeń umożliwiających prezentację więcej niż jednego szyldu, a także zasady ich sytuowania oraz oświetlania, co ułatwi stosowanie uchwały w praktyce i zmniejszy ryzyko sporów interpretacyjnych.

Doprecyzowane zostały również przepisy dotyczące nieruchomości z obiektami zabytkowymi oraz nieruchomości sąsiadujących z obiektami zabytkowymi, poprzez wprowadzenie ograniczeń liczby i form szyldów oraz zakaz lokalizowania urządzeń umożliwiających prezentację więcej niż jednego szyldu w bezpośrednim sąsiedztwie zabytków. Rozwiązania te służą ochronie wartości kulturowych i krajobrazowych, przy jednoczesnym umożliwieniu prowadzenia działalności gospodarczej w sposób nienaruszający ekspozycji obiektów o szczególnych walorach historycznych i architektonicznych.

Ponadto wprowadzono dodatkowe ograniczenia dotyczące lokalizacji ogrodzeń wokół osiedli. Zakaz grodzenia niezabudowanych działek oraz nieruchomości przylegających do lasów lub gruntów leśnych uzasadnia się tym, że lasy są elementem krajobrazu o wysokiej wartości publicznej. Ogrodzenia wprowadzają sztuczne bariery w strefie miasto – las, tworzą korytarze techniczne zamiast naturalnych granic krajobrazowych, prowadzą do fragmentacji siedlisk, stanowią fizyczną barierę dla zwierząt. Natomiast ograniczenie wysokości ogrodzeń osiedli zabudowy wielorodzinnej do 0,5 m pozwala na czytelne wyznaczenie granic nieruchomości przy jednoczesnym zachowaniu otwartego, półpublicznego charakteru przestrzeni towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej.

W uchwale doprecyzowano także przepisy o charakterze przejściowym, w szczególności w odniesieniu do obiektów małej architektury, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń wzniesionych na podstawie zgłoszenia robót budowlanych lub ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przed wejściem w życie uchwały. Rozwiązania przyjęte w niniejszej uchwale uwzględniają wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 grudnia 2023 r., sygn. P 20/19, w zakresie konieczności takiego kształtowania obowiązków dostosowawczych, aby nie naruszały one konstytucyjnych zasad ochrony prawa własności i zaufania obywateli do państwa.

Projekt niniejszej uchwały został uzgodniony z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz zaopiniowany przez Państwową Straż Pożarną, Marszałka Województwa Mazowieckiego oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska

Projekt niniejszej uchwały został poddany konsultacjom społecznym.....

W ocenie Rady Miasta Otwocka przyjęte zmiany pozwolą lepiej dostosować uchwałę krajobrazową do obecnych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych miasta, przy zachowaniu dotychczasowych celów w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego i przyrodniczego. Jednocześnie doprecyzowanie definicji i zasad sytuowania szyldów oraz urządzeń reklamowych ułatwi stosowanie uchwały organom gminy, przedsiębiorcom oraz mieszkańcom, a także ograniczy ryzyko powstawania sporów interpretacyjnych.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.