

UZASADNIENIE

(projekt planu w fazie opiniowania i uzgodnień)

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego” (zwanym dalej „planem”) zostały zainicjowane uchwałą Nr VII/93/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego”.

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 sukcesywne 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, pomiędzy ulicami Przewoską i Karczewską. Plan obejmuje obszar o powierzchni 3,72 ha. Powierzchnia Otwocka to 4731 ha, a więc plan obejmuje 0,08% powierzchni miasta.

Obszar planu jest częściowo zagospodarowany – południowa część obszaru stanowi pas drogowy ul. Stefana Batorego, natomiast większość północnej części obszaru porasta las. Od północy obszar graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od południa z Osiedlem Batorego i z terenem Szpitala Powiatowego a od wschodu z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i zabudową usługową.

Obszar planu jest dobrze skomunikowany i nie wymaga wyznaczenia nowych dróg publicznych.

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

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 powodem sporządzenia planu jest potrzeba regulacji pasa drogowego ulicy Stefana Batorego (kluczowej dla Otwocka arterii - inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym) w celu poprawy bezpieczeństwa użytkowników ulicy (wydzielenie

chodników, dróg rowerowych, zieleni izolacyjnej). Istotnym powodem jest również potrzeba przekształcenia gruntów leśnych w kierunku zgodnym z faktycznym użytkowaniem terenu, to znaczy jako zieleń towarzysząca istniejącemu przedszkolu oraz park leśny wzdłuż ulicy Stefana Batorego.

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-4) i obszar drogi zbiorczej (Z), oraz przyrodniczej, do której należy fragment obszaru drogi zbiorczej (Z).

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.

Aktualnie jedynie na bardzo małym fragmencie obszaru planu (w jego wschodniej części) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miast Otwock z północnego zachodu na południowy wschód – etap II, przyjęty Uchwałą nr XXXII/359/2001 Rady Miasta Otwocka z dnia 22 maja 2001 r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 171 poz. 2696. W planie fragment obszaru planu został przeznaczony pod ulicę lokalną oznaczoną symbolem KL 24/2x3,5.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona planem przewiduje podział obszaru na 9 terenów, w siedmiu klasach przeznaczenia: teren oznaczony symbolem MN – przeznaczony planem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, teren usług edukacji (UE), teren drogi zbiorczej (KDZ), teren drogi lokalnej (KDL), dwa tereny dróg dojazdowych (KDD), teren elektroenergetyki (IE) oraz dwa tereny 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 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 wyznaczonym terminie zgłaszania wniosków nie wpłynął żaden wniosek.

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 jedenaście organów, z których sześć 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;
- przeznaczenia drogi powiatowej nr 2760W pod drogę zbiorczą i zapewnienia odpowiednich warunków jej przebudowy i rozbudowy – 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 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 9 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.

Po zakończeniu prac nad sporządzaniem projektu planu w dniu 27 sierpnia 2025 r. Prezydent skierował projekt planu wraz z uzasadnieniem do organów i instytucji oraz jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Otwocka w celu uzyskania odpowiednich uzgodnień i opinii.

Na wystąpienie Prezydenta w wymaganym terminie 3 organy projekt planu uzgodniło przesyłając odpowiedzi na piśmie. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie przesłał decyzję umarzającą postępowanie w zakresie uzgodnienia projektu planu, z uwagi na położenie obszaru planu poza obszarami szczególnego

zagrożenia powodzią. Pozostałe organy nie odpowiedziały, a tym samym udzieliły tzw. milczącego uzgodnienia.

Na wystąpienie Prezydenta o zaopiniowanie projektu planu w wymaganym terminie odpowiedziało 5 organów oraz Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska poinformował o braku podstaw do zaopiniowania projektu planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zaopiniował projekt planu po wyznaczonym terminie.

Równolegle projekt planu został przesłany do Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Opinia MKU-A zawierała 25 punktów odnoszących się do projektu planu, które dotyczyły:

- ograniczenia liczby pojęć zdefiniowanych w „słowniczku”;
- dodania definicji „obiektu pomocniczego”;
- sposobu formułowania ustaleń planu;
- możliwości retencjonowania wód opadowych na działce budowlanej;
- zasadności traktowania terenów 1ZP i 2ZP jako terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu;
- zrezygnowania z zakazu realizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeładunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- wskazania na rysunku planu cennego drzewostanu chronionego ustaleniami projektu planu;
- dopuszczenia wliczania miejsc w garażu do bilansu potrzeb parkingowych;
- wyeliminowania przepisów dopuszczających lokalizację infrastruktury na całym obszarze planu;
- konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- wprowadzenia zakazu realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenów mieszkaniowych;
- usunięcia ustalenia umożliwiającego budowę garaży i budynków gospodarczych;
- przemyślenia relacji pomiędzy terenem UE a 1ZP,
- definiowania sposobu zagospodarowania narożnika ulic Olszowej i Batorego;
- ustalonej szerokości frontu działki dla terenu UE;
- sposobu zabudowy terenu MN;
- sposobu wydzielenia terenu MN;
- usankcjonowania nieprzekraczalną linią zabudowy lokalizacji budynku mieszkalnego na terenie MN;
- możliwości wykorzystania ustalonych dla terenu MN wskaźników zabudowy;
- zbyt niskiego udziału powierzchni zabudowy ustalonego dla terenu MN;
- ujednoczenia sposobu ustalenia układu i nachylenia połaci dachowych dla poszczególnych terenów;
- nieprawidłowo określonej szerokości pasa drogowego drogi KDZ;
- niespójności ustaleń dla terenów 1ZP, 2ZP i IE w zakresie możliwości zabudowy budynkami;
- zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu KDZ;
- ustalenia dla terenu 1KDD minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0,05.

Po analizie otrzymanych opinii usunięto część zdefiniowanych w § 3 pojęć, zasady dotyczące kolorystyki zabudowy oraz ustalenia dotyczące śmietników i traktowania terenów ZP jako terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (w kontekście dopuszczalnych poziomów hałasu). Doprecyzowane zostały ustalenia dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz obszaru zabudowy, a także możliwości zabudowy terenów ZP i IE.

W związku z położeniem obszaru planu w granicach miasta, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie było konieczności wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W związku z występowaniem w granicach planu gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa, konieczne było wystąpienie z wnioskiem do Ministra Klimatu i Środowiska o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych.

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 koszt przebudowy ulic Obozowej, Karczewskiej i Prostej.

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 do wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości czy od budynków.

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