



PREZYDENT MIASTA OTWOCKA

ul. Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock
tel.: +48 (22) 779 20 01 (do 06); fax: +48 (22) 779 42 25
www.otwock.pl e-mail: umotwock@otwock.pl

Otwock, 27.02.2026 r.

WN.6831.87.2024.SC

OBWIESZCZENIE

w sprawie wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym

Na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), art. 97a pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) oraz art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.),

Prezydent Miasta Otwocka

zawiadamia, że dnia 27.02.2026 roku została wydana decyzja nr 13/2026 zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości, w tym nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym dz. ew. 27 z obr. 22 oraz dz. ew. 28 z obr. 22.

Prezydent Miasta Otwocka podjął z urzędu podział nieruchomości położonych w Otwocku, opisanych jako dz. ew.: 27, 28, 29/1, 29/2, 30, 37/2, 36 z obr. 22 oraz dz. ew.: 12/1, 30, 32 z obr. 28 w celu wydzielenia części nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod cel publiczny - pod poszerzenie terenów dróg publicznych: ul. Waleriana Łukasińskiego, ul. Stefana Batorego, ul. Stefana Okrzei, ul. Piotra Wysockiego oraz ul. Przewoskiej.

Treść decyzji wraz z mapą z projektem podziału zostaje dołączona do niniejszego obwieszczenia.

Doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od daty publicznego ogłoszenia tj. ukazania się obwieszczenia wraz z decyzją na stronie internetowej Urzędu Miasta Otwocka i na tablicy ogłoszeń tego urzędu.

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, 01-161 Warszawa ul. Obozowa 57 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Z up. Prezydenta Miasta Otwocka


Krzysztof Dec
Wiceprezydent Miasta



PREZYDENT MIASTA OTWOCKA

ul. Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock
tel.: +48 (22) 779 20 01 (do 06); fax: +48 (22) 779 42 25
www.otwock.pl e-mail: umotwock@otwock.pl

Otwock, 21.02.2026 r.

WN.6831.87.2024.SC

DECYZJA NR 13/2026

Na podstawie art. 93 ust. 1, 2, art. 96 ust. 1, art. 97 ust. 3 pkt 1 w związku z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) oraz art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.),

o r z e k a m

zatwierdzić podział nieruchomości:

1. uregulowanych w:

- [REDACTED] stanowiącej dz. ew. 29/1 z obr. 22,
 - [REDACTED] stanowiącej dz. ew. 29/2 z obr. 22,
 - o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej dz. ew. 27 z obr. 22,
 - o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej dz. ew. 28 z obr. 22,
- na działki:
- dz. 27/1 o pow. 0,0319 ha,
 - dz. 27/2 o pow. 0,0070 ha przeznaczona pod gminną drogę publiczną,
 - dz. 28/1 o pow. 0,0420 ha,
 - dz. 28/2 o pow. 0,0071 ha przeznaczona pod powiatową drogę publiczną,
 - dz. 29/3 o pow. 0,0272 ha,
 - dz. 29/4 o pow. 0,0053 ha przeznaczona pod powiatową drogę publiczną,
 - dz. 29/5 o pow. 0,0512 ha,
 - dz. 29/6 o pow. 0,0112 ha przeznaczona pod powiatową drogę publiczną,
 - dz. 29/7 o pow. 0,0026 ha przeznaczona pod gminną drogę publiczną,

przedstawiony na mapie z projektem podziału przyjętej do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego prowadzonego przez Starostę Otwockiego pod numerem P.1417.2025.5073, jako projekt zgodny z zapisami i rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kresy Południowe - część A” w Otwocku zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/107/2003 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 października 2003 roku;

2. uregulowanych w:

- [REDACTED] stanowiącej dz. ew. 37/2 z obr. 22,
- [REDACTED] stanowiącej dz. ew. 30 z obr. 22,
- [REDACTED] stanowiącej dz. ew. 36 z obr. 22,
- [REDACTED] stanowiącej dz. ew. 12/1 z obr. 28
- [REDACTED] stanowiącej dz. ew. 30 z obr. 28,
- [REDACTED] stanowiącej dz. ew. 32 z obr. 28,

na działki:

- dz. 37/3 o pow. 0,0403 ha,
- dz. 37/4 o pow. 0,0019 ha przeznaczona pod powiatową drogę publiczną,
- dz. 30/1 z obr. 22 o pow. 0,0011 ha przeznaczona pod powiatową drogę publiczną,

- dz. 30/2 z obr. 22 o pow. 0,0849 ha,
- dz. 36/5 o pow. 0,1667 ha,
- dz. 36/6 o pow. 0,0080 ha przeznaczona pod powiatową drogę publiczną,
- dz. 12/3 o pow. 0,0521 ha,
- dz. 12/4 o pow. 0,0040 ha przeznaczona pod gminną drogę publiczną,
- dz. 30/3 z obr. 28 o pow. 0,1202 ha,
- dz. 30/4 z obr. 28 o pow. 0,0006 ha przeznaczona pod powiatową drogę publiczną,
- dz. 30/5 o pow. 0,0019 ha przeznaczona pod powiatową drogę publiczną,
- dz. 32/1 o pow. 0,0451 ha,
- dz. 32/2 o pow. 0,0009 ha przeznaczona pod gminną drogę publiczną,

przedstawiony na mapie z projektem podziału przyjętej do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego prowadzonego przez Starostę Otwockiego pod numerem P.1417.2025.5073, **jako projekt zgodny** z zapisami i rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla „Ługi Północne” w Otwocku zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVII/559/2002 Rady Miasta Otwocka z dnia 3 września 2002 roku.

Uzasadnienie

Prezydent Miasta Otwocka podjął z urzędu postępowanie w sprawie podziału nieruchomości położonych w Otwocku, opisanych jako działki ewidencyjne: 27, 28, 29/1, 29/2, 30, 36, 37/2 z obr. 22 oraz działki ewidencyjne 12/1, 30, 32 z obr. 28 w związku z regulacją własności nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne.

Działka ewidencyjna 27 z obrębu 22 ma nieuregulowany stan prawny, w związku z czym zgodnie z art. 97a ustawy o gospodarce nieruchomościami informację o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie podziału ww. nieruchomości Prezydent Miasta Otwocka podał do publicznej wiadomości dnia 05.12.2024 r. – w prasie o zasięgu ogólnopolskim, w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Otwocka oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Otwocka.

Właścicielom pozostałych nieruchomości objętych podziałem doręczono zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 13.03.2025 r. znak WN.6831.72024.SC. Po doręczeniu zawiadomienia, dnia 28.03.2025 roku odbyło się spotkanie osób mieszkających w budynku usytuowanym na nieruchomości stanowiącej dz. ew. 28 z obr. 22, na którym ustalono, że z uwagi na brak przeprowadzonego postępowania spadkowego zgodnie z art. 113 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość uważa się za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym. W związku z powyższym dnia 31.07.2025 r. opublikowano ogłoszenie o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie podziału o nieuregulowanym stanie prawnym – w prasie o zasięgu ogólnopolskim, w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Otwocka oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Otwocka.

Nieruchomości objęte przedmiotowym postępowaniem zlokalizowane są na terenie na którym obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dla obszaru obejmującego dz. ew. 27, 28, 29/1, 29/2 z obr. 22 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kresy Południowe - część A” w Otwocku zatwierdzony Uchwałą Nr XI/107/2003 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 października 2003 roku. Dla obszaru obejmującego dz. ew. 37/2, 30, 36 z obr. 22 i część dz. ew. 12/1, 30, 32 z obr. 28 obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla „Ługi Północne” w Otwocku zatwierdzony Uchwałą Nr XLVII/559/2002 Rady Miasta Otwocka z dnia 3 września 2002 roku.

Zgodnie z zapisami w planie i rysunkiem planu, przedstawionymi w wypisie i wyrysie z planu znak WPP.6727.659.2024.KM z dnia 06.06.2025 r., załączonym do akt sprawy, nieruchomości podlegające podziałowi położone są na terenie oznaczonym na rysunkach planów symbolami **4MN MN 21, 3KL, 4KL, 6KD, 7KD** oraz **3KUZ**.

Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oznaczonych symbolem:

4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej m.in.:

- adaptuje się istniejącą zabudowę i podział na działki budowlane;
- udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki;

MN 21 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej m.in.:

– ustala się zasady podziału i tworzenia nowych działek: ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 400 m przy zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej;

– udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek o powierzchni 400-700 m² – 50%, dla działek o powierzchni poniżej 400 m² – 30%;

3KL – ulica lokalna ul. Stefana Okrzei;

4KL – ulica lokalna ul. Przewoska;

6KD – ulica dojazdowa ul. Łukasieńskiego;

7KD – ulica dojazdowa ul. Wysockiego;

3KUZ – ulica zbiorcza ul. Batorego.

Zawiadomieniem z dnia 25.12.2025 r. poinformowano właścicieli o zebraniu dokumentacji niezbędnej do wydania decyzji.

Mapa z projektem podziału wydziela działki:

- dz. 27/1 o pow. 0,0319 ha,
- dz. 27/2 o pow. 0,0070 ha przeznaczona pod gminną drogę publiczną,
- dz. 28/1 o pow. 0,0420 ha,
- dz. 28/2 o pow. 0,0071 ha przeznaczona pod powiatową drogę publiczną,
- dz. 29/3 o pow. 0,0272 ha,
- dz. 29/4 o pow. 0,0053 ha przeznaczona pod powiatową drogę publiczną,
- dz. 29/5 o pow. 0,0512 ha,
- dz. 29/6 o pow. 0,0112 ha przeznaczona pod powiatową drogę publiczną,
- dz. 29/7 o pow. 0,0026 ha przeznaczona pod gminną drogę publiczną,
- dz. 37/3 o pow. 0,0403 ha,
- dz. 37/4 o pow. 0,0019 ha przeznaczona pod powiatową drogę publiczną,
- dz. 30/1 z obr. 22 o pow. 0,0011 ha przeznaczona pod powiatową drogę publiczną,
- dz. 30/2 z obr. 22 o pow. 0,0849 ha,
- dz. 36/5 o pow. 0,1667 ha,
- dz. 36/6 o pow. 0,0080 ha przeznaczona pod powiatową drogę publiczną,
- dz. 12/3 o pow. 0,0521 ha,
- dz. 12/4 o pow. 0,0040 ha przeznaczona pod gminną drogę publiczną,
- dz. 30/3 z obr. 28 o pow. 0,1202 ha,
- dz. 30/4 z obr. 28 o pow. 0,0006 ha przeznaczona pod powiatową drogę publiczną,
- dz. 30/5 o pow. 0,0019 ha przeznaczona pod powiatową drogę publiczną,
- dz. 32/1 o pow. 0,0451 ha,
- dz. 32/2 o pow. 0,0009 ha przeznaczona pod gminną drogę publiczną.

Zgodnie z art. 97 ust. 3 pkt 1 w związku z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, projekt podziału wydziela działki 27/2, 28/2, 29/4, 29/6, 29/7, 37/4, 30/1 z obr. 22, 36/6, 12/4, 30/4 z obr. 28 i 32/2 przeznaczone w ww. miejscowych planach pod tereny dróg publicznych: ulicę Stefana Okrzei, Przewoska, Waleriana Łukasieńskiego, Piotra Wysockiego zakwalifikowane uchwałą Nr XLIV/488/02 Rady Miasta Otwocka z dnia 12 marca 2002 r. do kategorii dróg gminnych oraz ulicę Stefana Batorego, która została zakwalifikowana uchwałą Nr 189/XXVI/2001 Rady Powiatu w Otwocku z dnia 30 sierpnia 2001 roku do kategorii dróg powiatowych.

W związku z tym, iż podział nieruchomości ma na celu wydzielenie działek niezbędnych dla zrealizowania na nich celu publicznego, pozostały obszar dzielonej nieruchomości nie podlega ocenie w kontekście jego zgodności z planem miejscowym.

Opracowany przez geodetę uprawnionego Grzegorza Kubiaka, posiadającego uprawnienia zawodowe nr 10752 w zakresie określonym w art. 43 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1151 ze zm.) projekt podziału został przyjęty do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego prowadzonego przez Starostę Otwockiego pod numerem P.1417.2025.5073.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Obozowa 57, za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. Prezydenta Miasta Otwocka



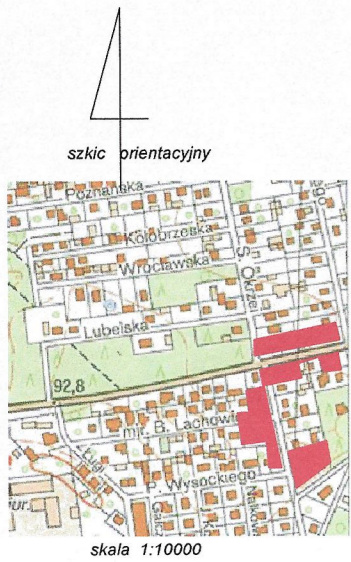
Krzysztof Dec
Wiceprezydent Miasta

Otrzymują:

1. Adresat (w aktach sprawy)
2. a/a

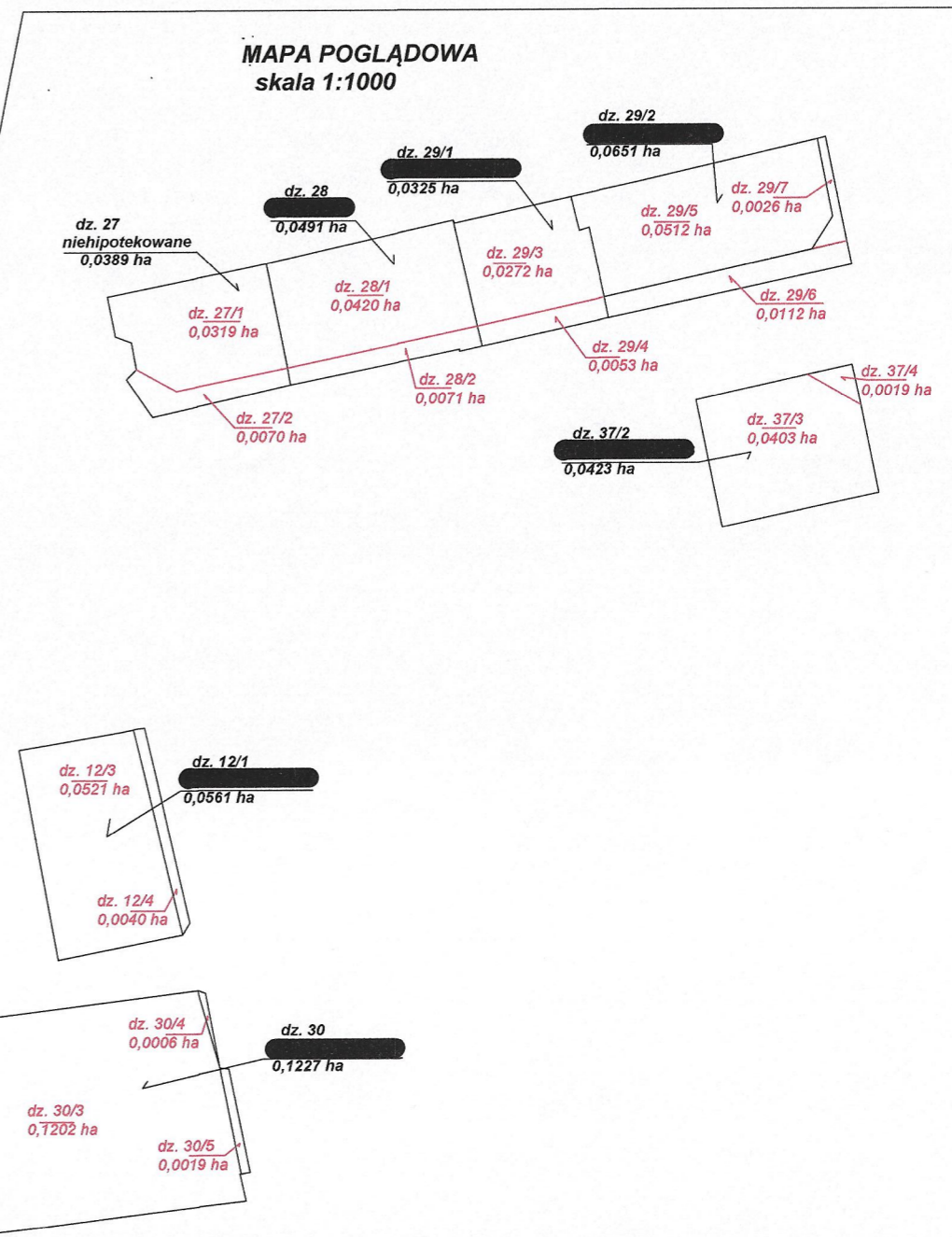
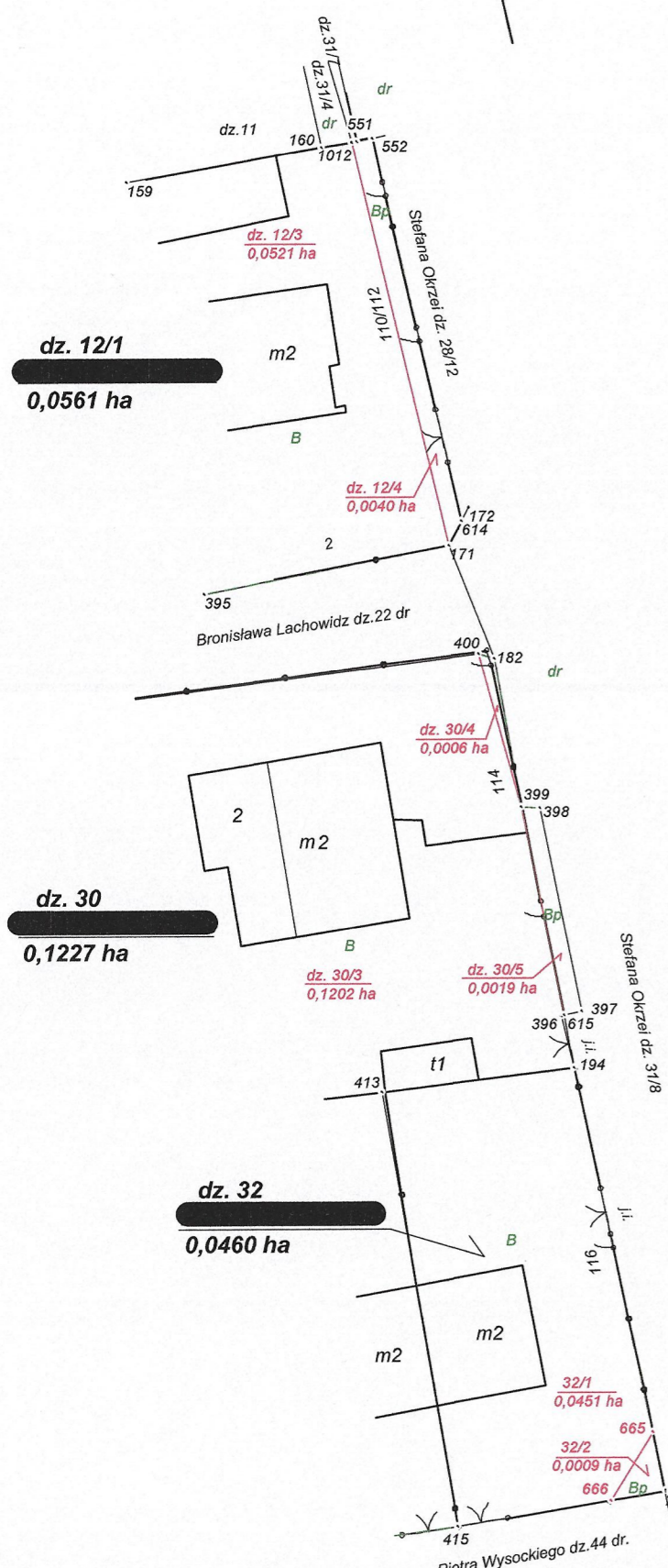
Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Otwocku
Wydział Geodezji i Kartografii



WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH

Nr obrębu	STAN DOTYCHCZASOWY			Oznaczenie nieruchomości	STAN NOWY		
	Nr działki ewidencyjnej	Rodzaj użytków i OFU	Pole powier. użytków i klas w działce		Nr działki ewidencyjnej	Rodzaj użytków i OFU	Pole powier. użytków i klas w działce
27				niehipotekowane	27/1	B	0,0319
					27/2	Bp	0,0070
28				[REDACTED]	28/1	B	0,0420
					28/2	B	0,0071
29/1				[REDACTED]	29/3	B	0,0272
					29/4	Bp	0,0053
29/2				[REDACTED]	29/5	B	0,0512
					29/6	Bp	0,0112
37/2				[REDACTED]	37/3	Bi	0,0403
					37/4	Bp	0,0019
30				[REDACTED]	30/1	Bp	0,0011
					30/2	B	0,0849
22				[REDACTED]	36/5	B	0,1667
					36/6	Bp	0,0080
12/1				[REDACTED]	12/3	B	0,0521
					12/4	Bp	0,0040
30				[REDACTED]	30/3	B	0,1202
					30/4	Bp	0,0006
28				[REDACTED]	30/5	Bp	0,0019
					32/1	B	0,0451
					32/2	Bp	0,0009
32				[REDACTED]			



Signed by / Podpisano przez:

Renata Teresa Papis

Date / Data: 2025-11-06 14:24

Przebieg linii rozgraniczających nieruchomości w układzie planu sytuacyjnego	
Wielkość skali	1:1417,2025.5073
Wielkość skali	2025-11-06

woj. mazowieckie
pow. otwocki

skala 1:500

**dz.27- niehipotekowane, dz.28- [REDACTED],
dz.29/1- [REDACTED], dz. 29/2- [REDACTED],
dz.37/2- [REDACTED], dz. 30- [REDACTED],
dz.12/1- [REDACTED], dz.30- [REDACTED],
dz. 32- [REDACTED], dz.36- [REDACTED]**

Mapa z projektem podziału nieruchomości opracowanym w trybie przepisów o gospodarce nieruchomościami

Kierownik prac geodezyjnych;
mgr inż Grzegorz Kubiak - uprawnienia 10752 zakr. 1,2,4
Wykonawca prac geodezyjnych;
PUC GEO-NET Grzegorz Kubiak
05-400 Otwock ul. Moniuszki 22A

141702_1 m. OTWOCK
Obręby : 141702_1.0022, 141702_1.0028
Batorego, Okrzei, Łukasieńskiego

GK.6640.1.5039.2024

Otwock dn.06.10.2025 r