

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.

Uchwała krajobrazowa służy ochronie krajobrazu i ładu przestrzennego jako dobra wspólnego. Celem niniejszej uchwały zmieniającej uchwałę przyjętą w 2023 r. jest dostosowanie obowiązujących ustaleń do aktualnych potrzeb oraz doprecyzowanie wybranych rozwiązań, które w praktyce stosowania uchwały okazały się niewystarczająco szczegółowe.

Najważniejsze zmiany w ustaleniach uchwały:

- wprowadzenie dodatkowych ograniczeń dotyczących lokalizacji ogrodzeń,
- wyznaczenie strefy IV, dla której obowiązują odrębne ustalenia w zakresie zasad i warunków oraz liczby i gabarytów szyldów,
- doprecyzowanie pojęcia pasa szyldowego,
- określenie form szyldów, w jakich mogą występować szyldy umieszczone w pasie szyldowym,
- rozszerzenie katalogu szyldów o wolnostojący szyld ofertowy,
- dodanie ustaleń dotyczących szyldów na stacjach benzynowych,
- określenie dodatkowych urządzeń, na których można umieszczać więcej niż 1 szyld (oprócz pylonów o wysokości do 6 m, urządzeń wolnostojących grupujących szyldy, urządzeń grupujących szyldy) i zakwalifikowanie ich jako grupa urządzeń umożliwiających prezentację więcej niż jednego szyldu,
- korekta zasad ogólnych dotyczących szyldów, w tym w kontekście nieruchomości z obiektami zabytkowymi oraz nieruchomości sąsiadujących z obiektami zabytkowymi,
- dodanie ustaleń dotyczących urządzeń wolnostojących grupujących szyldy w kontekście obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Od czasu wejścia w życie uchwały w 2023 r. nastąpiły zmiany uwarunkowań przestrzennych, w szczególności w rejonie drogi ekspresowej S17, gdzie rozwijają się funkcje usługowe i komunikacyjne. Obszar ten cechuje się wysoką ekspozycją wizualną z poziomu trasy oraz intensywnym ruchem pojazdów, co wymagało dostosowania regulacji do wymogów bezpieczeństwa ruchu drogowego i ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu ochrony przyrody i ochrony krajobrazu, w tym określonego w audycie krajobrazowym krajobrazu priorytetowego nr 14-318.79-124 (krajobraz leśny z przewagą siedlisk borowych, krajobraz falisty).

Wprowadzona została strefa IV, obejmująca pas drogowy drogi ekspresowej S17 wraz z węzłem oraz tereny położone w jego otoczeniu. Sporządzony został nowy załącznik graficzny. Ustalenia szczegółowe dla strefy IV pozwalają na stosowanie urządzeń reklamowych o skali odpowiadającej tego rodzaju terenowi, lecz co istotne, zastosowane rozwiązania w ocenie tutaj. Organu nie powodują zagrożenia dla krajobrazu priorytetowego i nie naruszają ustaleń audytu krajobrazowego. Chociaż audyt wskazuje na zagrożenie związane z wprowadzaniem dominant wysokościowych, uchwała minimalizuje to ryzyko poprzez odpowiednie ustalenia, które konsolidacji nośników reklamowych. Zamiast dopuszczenia licznych, rozproszonych urządzeń o mniejszej skali, które tworzyłyby wizualny 'szum' i bariery widokowe, wprowadzono model konstrukcji zbiorczych z ograniczeniem ich liczby dla nieruchomości, na której prowadzona jest działalność. Pozwala to na zachowanie czystości ciągów widokowych i minimalizację fizycznej zajętości terenu. Wysokość urządzeń (do 30 m) jest relatywna do skali infrastruktury drogowej (węzły, ekrany akustyczne, oświetlenie trasy S17), niemniej jednak ustalone zasady i warunki oraz liczba i gabaryty szyldów, które mogą być na nich umieszczone, w tym między innymi nakaz stosowania określonych zasad kompozycji sprawiają, że obiekty te stają się

elementami uporządkowanego systemu informacji wizualnej, a nie przypadkowymi dominantami degradującymi fizjonomię krajobrazu. W ten sposób ogranicza się 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. Rozwiązanie to pozwala na zachowanie ochrony autentyczności znaków graficznych przedsiębiorców, przy jednoczesnym narzuceniu bezwzględnie ładu przestrzennego i wizualnego, co bezpośrednio przekłada się na ograniczenie wpływu na otaczający krajobraz. W odniesieniu do szyldów, które mogą być umieszczane na budynkach zastosowano podobny model ustaleń, jak dla stref I, II, III.

Wprowadzone regulacje pozostają także w pełnej spójności z obowiązującymi na terenie miasta formami ochrony przyrody, w tym z wymogami ochrony rezerwatu Świder i Warszawskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu, które znajdują się na terenie strefy IV. Ograniczenie liczby pylonów oraz zakaz ich sytuowania w szpalerach drzew i na gruntach leśnych bezpośrednio chroni korytarze ekologiczne i strukturę zieleni. Ponadto, zakaz stosowania efektów świetlnych (migotanie, pulsowanie, zmienne natężenie światła) na terenie całego miasta, także w strefie IV, minimalizuje zjawisko „zanieczyszczenia światłem”, co ma kluczowe znaczenie dla ochrony lokalnej fauny. Tym samym, zmiana uchwały nie wpłynie negatywnie na integralność siedlisk oraz nie naruszy celów ochrony przyrody, promując rozwiązania bezpieczne dla ekosystemu leśnego Otwocka.

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 uwzględniono 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. W związku z tym wprowadzono ustalenia odnoszące się 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.

Projekt niniejszej uchwały został poddany opiniowaniu i uzgodnieniom z organami wskazanymi w art. 37b ust. 2 pkt 3-4 i 6-7. Nie było podstaw do dokonania uzgodnień z ministrem właściwym do spraw zdrowia, ponieważ Otwock nie znajduje się na obszarze ochrony uzdrowiskowej.

Projekt niniejszej uchwały został poddany konsultacjom społecznym w terminie od 17 czerwca 2026 r. do 17 lipca 2026 r. W dniu 17 czerwca 2026 r. na stronie internetowej Urzędu Miasta Otwocka, w Biuletynie Informacji Publicznej w Rejestrze Urbanistycznym, na tablicach ogłoszeń na terenie Urzędu Miasta Otwocka oraz na terenie miasta zostało udostępnione ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych. W dniu 25 czerwca 2026 r. o godzinie 17:00 odbyło się spotkanie otwarte z udziałem autora projektu uchwały i pracowników Urzędu Miasta Otwocka. W terminie konsultacji społecznych zainteresowane osoby mogły wypełnić ankietę.

W ocenie Rady Miasta Otwocka przyjęte zmiany pozwolą dostosować uchwałę krajobrazową do obecnych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych miasta, przy zachowaniu dotychczasowych celów w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego i przyrodniczego. Jednocześnie przyjęte zmiany w dotychczasowych ustaleniach ułatwią stosowanie uchwały organom gminy, przedsiębiorcom oraz mieszkańcom, a także ograniczą ryzyko powstawania sporów interpretacyjnych. Stwierdza się, że wprowadzane zmiany są konsensusem pomiędzy ochroną interesu publicznego jakim jest krajobraz, a interesem prywatnym. Mając na uwadze powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.