

Projekt

z dnia 27 lipca 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 2026 r., poz. 662) 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 2026 r., poz. 538 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, spełniającą 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) po wyrazach „Na obszarze miasta Otwocka wyodrębnia się” 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 otrzymuje brzmienie: „strefa III - obszar poza obszarem strefy II i strefy IV oraz obszar w odległości większej niż 30 m od osi jezdni dróg objętych strefą I;”,
- e) po pkt 3 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;

4) w § 10 pkt po lit. b 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;”;

5) §17 otrzymuje brzmienie:

„§ 17. 1. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania szyldów:

1) dopuszcza się sytuowanie szyldu nie wcześniej niż 14 dni przed rozpoczęciem działalności oraz nakazuje się jego niezwłoczny demontaż po jej zakończeniu;

2) nakazuje się zamocowanie szyldu w sposób trwały.

2. Ustala się typologię szyldów:

1) szyld umieszczony w pasie szyldowym, równolegle 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;

7) wolnostojący szyld ofertowy zawierający zmienną informację o aktualnej ofercie handlowej i usługowej prowadzonej w lokalu, przy którym jest usytuowany.

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 2-5.”;

6) §18 otrzymuje brzmienie:

„§ 18. 1. 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.

2. W strefie IV dopuszcza się stosowanie urządzeń umożliwiających prezentację więcej niż jednego szyldu również gdy lokale, w których prowadzona jest działalność posiadają indywidualne wejścia, zgodnie z innymi ustaleniami uchwały, w szczególności ustaleniami szczegółowymi określonymi w rozdziale 8a.

3. W strefach I – III dopuszcza się stosowanie urządzeń wymienionych w §17 ust. 3 pkt 1, 2, 3.

4. W strefie IV dopuszcza się stosowanie urządzeń wymienionych w §17 ust. 3 pkt 1, 4, 5, 6.

5. Dla urządzeń umożliwiających prezentację więcej niż jednego szyldu ustala się następujące wspólne zasady:

1) ustala się następujące zasady dla urządzeń wymienionych w §17 ust. 3 pkt 1:

a) urządzenie nie może zasłaniać:

- detalu architektonicznego i innych elementów wystroju elewacji, w tym pilastrów, wykuszy, gzymsów, rzeźb, maswerków, obramowań, wsporników, balustrad,
- otworów okiennych, witryn, drzwi, okiennic,
- tablic pamiątkowych, tablic urzędowych, tablic z numerami porządkowymi nieruchomości lub z nazwami ulic,

b) zakazuje się umieszczania poza elewacją parteru, w tym na dachach, balkonach, kominach, attykach, śmietnikach,

c) zakazuje się umieszczania na werandach, gankach i okiennicach budynków z zachowanym detalem w stylu świdermajer;

2) szyldy umieszczone na urządzeniach wymienionych w §17 ust. 3 pkt 1, 2, 3 muszą być jednakowej wielkości oraz być umieszczane symetrycznie względem osi pionowej urządzenia;

3) urządzenia wymienione w §17 ust. 3 pkt 2-6 muszą być ustawione w sposób trwale związany z gruntem i niekolidujący z zachowaniem ciągłości przejść pieszych (tj. zachowanie ciągu komunikacyjnego o szerokości min. 1,5 m);

4) dopuszcza się umieszczenie urządzeń wymienionych w §17 ust. 3 pkt 4-5 w sposób niepowiązany trwale z gruntem w przypadku, gdy przebieg sieci infrastruktury technicznej lub ochrona systemu korzeniowego drzew uniemożliwia wykonanie fundamentowania i jeżeli wysokość urządzenia nie przekracza 2,5 m, pod warunkiem odpowiedniego zabezpieczenia i ustabilizowania urządzenia;

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.”;

7) Po §18 dodaje się § 18a i § 18b w brzmieniu:

„§ 18a. 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, z zastrzeżeniem §19a pkt 6 ;

2) w odległości mniejszej niż 20 m od pomników przyrody;

- 3) w szpalerach drzew oraz na gruntach niewyłączonych z produkcji leśnej lub rolnej, w tym 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;
- 6) na parkingach, chodnikach i ścieżkach rowerowych;
- 7) w sposób utrudniający lub kolidujący z ruchem pieszym, rowerowym lub samochodowym.

§ 18b. 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) §19 otrzymuje brzmienie:

„§ 19. W przypadku, gdy lokal, w którym prowadzona jest działalność posiada indywidualne wejście, dopuszcza się zastosowanie wolnostojącego szyldu ofertowego, z uwzględnieniem następujących wymagań:

- 1) w przypadku jeżeli na danym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wolnostojący szyld ofertowy musi być umieszczony w taki sposób, aby znajdował się w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) konstrukcja w formie tablicy reklamowej trwale związanej z gruntem;
- 3) dopuszcza się konstrukcję w formie tablicy reklamowej niepowiązanej trwale z gruntem w przypadku, gdy przebieg sieci infrastruktury technicznej lub ochrona systemu korzeniowego drzew uniemożliwia wykonanie fundamentowania, pod warunkiem odpowiedniego zabezpieczenia i ustabilizowania tablicy reklamowej;
- 4) dopuszcza się, aby szyld był dwustronny;
- 5) maksymalne gabaryty: wysokość całkowita - 2 m, szerokość – 1,25 m;
- 6) maksymalna powierzchnia ekspozycyjna 2,5 m², w przypadku szyldu dwustronnego – łącznie maksymalnie 5 m²;
- 7) dopuszcza się stosowanie ekranów cyfrowych LCD/LED, zgodnie z zasadami określonymi w §17 ust. 5;

8) dla jednej działalności prowadzonej w lokalu dopuszczalna liczba wolnostojących szyldów ofertowych:

- a) w strefie I, II, III – nie więcej niż 1;
- b) w strefie IV – nie więcej niż 2;

9) zakazuje się lokalizowania wolnostojącego szyldu ofertowego:

- a) w odległości mniejszej niż 10 m od pomników, tablic pamiątkowych, miejsc pamięci narodowej, znaków i sygnałów drogowych oraz tablic urzędowych,
- b) w odległości mniejszej niż 20 m od pomników przyrody,
- c) w szpalerach drzew oraz na gruntach niewyłączonych z produkcji leśnej lub rolnej, w tym na użytkach oznaczonych w ewidencji gruntów jako Ls, R, Ps, Ł,
- d) w odległości mniejszej niż 0,5 m od tablic z numerami porządkowymi nieruchomości lub z nazwami ulic,
- e) w odległości mniejszej niż 20 m od obiektów małej architektury i pomników,
- f) na miejscach postojowych dla pojazdów,
- g) na chodnikach i ciągach pieszych w sposób zawężający wolną szerokość przejścia poniżej 2 m,
- h) w sposób utrudniający lub kolidujący z ruchem pieszym, rowerowym lub samochodowym, w tym w sposób ograniczający widoczność na wyjazdach z dróg wewnętrznych i parkingów,
- i) na terenie stacji paliw w sposób utrudniający dostęp do urządzeń przeciwpożarowych, odmierzaczy paliwa, punktów zrzutu paliwa,
- j) w pasach zieleni izolacyjnej i dekoracyjnej.”;

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

„§ 19a. Jeżeli przepis niniejszej uchwały nie stanowi inaczej, na terenach stacji paliw obowiązują ustalenia Rozdziału 5 oraz Rozdziału 6, 7, 8 lub 8a (w zależności od strefy, w której znajduje się stacja paliw). Ponadto dla stacji paliw ustala się dodatkowe zasady sytuowania szyldów, jednakowe dla wszystkich stref:

- 1) zakazuje się umieszczania szyldów na dachach wiat nad dystrybutorami paliw;
- 2) na pasach czołowych (fryzach) wiat nad wysepkami z urządzeniami służącymi do wydawania paliw (wiat paliwowych) dopuszcza się umieszczanie szyldów o wysokości nieprzekraczającej 130% wysokości fryzu, w liczbie nie większej niż jeden taki szyld na każdym pasie czołowym;
- 3) zakazuje się sytuowania wolnostojących szyldów ofertowych w sposób ograniczający widoczność urządzeń przeciwpożarowych oraz oznaczeń stref zagrożenia wybuchem;
- 4) na urządzeniach służących do wydawania paliw – kolumnach z pistoletami nalewczymi oraz na pistoletach nalewczych dopuszcza się wyłącznie szyldy będące oznaczeniem marki i rodzaju paliwa oraz logo operatora stacji o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 0,5 m² na jedną stronę urządzenia;
- 5) na urządzeniach służących do wydawania paliw – obudowach zespołów pompowych dopuszcza się wyłącznie szyldy będące oznaczeniem marki i rodzaju paliwa oraz logo operatora stacji, umieszczane obustronnie na obudowach i o powierzchni nieprzekraczającej powierzchni samej obudowy;
- 6) szyldy i urządzenia umożliwiające prezentację więcej niż jednego szyldu mogą być umieszczane w odległości mniejszej niż 10 m od znaków i sygnałów drogowych.”;

10) §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 zabytkiem;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 4, zakazuje się umieszczania wolnostojących szyldów ofertowych oraz 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.”;

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

- 1) zakazuje się sytuowania więcej niż 1 urządzenia tego typu na jednej nieruchomości, na której prowadzona jest działalność;
- 2) zakazuje się sytuowania urządzeń tego typu w odległości mniejszej niż 50 m pomiędzy ich osiami pionowymi oraz w odległości mniejszej niż 50 m od osi pionowych urządzeń, o których mowa w §17 ust. 3 pkt 4 i 5;

2. Ustala się następujące zasady i warunki umieszczenia szyldów oraz ich liczbę i gabaryty:

- 1) pylon z dwoma szyldami, po jednym szyldzie na każdą stronę pylonu:
 - a) w przypadku pylonu o całkowitej wysokości powyżej 7 m, ale nie przekraczającej 15 m obowiązują gabaryty szyldu: wysokość nie więcej niż 3 m, szerokość nie więcej niż 3m,
 - b) w przypadku pylonu o całkowitej wysokości powyżej 15 m, ale nie przekraczającej 30 m obowiązują gabaryty szyldu: wysokość nie więcej niż 5 m, szerokość nie więcej niż 5 m;
 - c) dopuszcza się, aby szyldy umieszczone na jednym pylonie miały różny kształt, wymiary oraz asymetryczną formę, pod warunkiem zachowania zasady proporcji i kompozycji, co oznacza w szczególności:
 - nakaz zachowania wspólnych osi pionowych lub poziomych,
 - w przypadku szyldu asymetrycznego szerokość i wysokość mierzone po obrysie prostokąta opisanego na figurze stanowiącej szyld nie mogą przekroczyć limitów określonych w lit. a;
- 2) pylon z jednym dwustronnym szyldem zredukowanym do logo dotyczącym całej działalności o wymiarach szyldu: wysokość nie więcej niż 5 m, szerokość nie więcej niż 5 m;
- 3) pylon z szyldami, które dotyczą tej samej działalności: jeden dwustronny szyld zredukowany do logo i maksymalnie dwa dodatkowe szyldy, po jednym szyldzie na każdą stronę pylonu, z uwzględnieniem poniższych warunków:
 - a) wymiary dwustronnego szyldu zredukowanego do logo: wysokość nie więcej niż 5 m, szerokość nie więcej niż 5 m,
 - b) jeżeli całkowita wysokość pylonu przekracza 7 m, ale nie więcej niż 15 m obowiązują następujące wymiary dodatkowego szyldu: wysokość nie więcej niż 3 m, szerokość szyldu nie więcej niż 3m,

- c) jeżeli całkowita wysokość pylonu przekracza 15 m, ale nie więcej niż 30 m obowiązują następujące wymiary dodatkowego szyldu: wysokość nie więcej niż 5 m, szerokość nie więcej niż 5 m,
- d) dopuszcza się, aby szyldy umieszczone na jednym pylonie miały różny kształt, wymiary oraz asymetryczną formę, pod warunkiem zachowania zasady proporcji i kompozycji, co oznacza w szczególności:
- nakaz zachowania wspólnych osi pionowych lub poziomych dla sąsiadujących ze sobą szyldów,
 - zakaz stykania się krawędzi szyldów,
 - w przypadku szyldu asymetrycznego szerokość i wysokość mierzone po obrysie prostokąta opisanego na figurze stanowiącej szyld nie mogą przekroczyć limitów określonych w lit. b lub c (w zależności od wysokości pylonu);
- 4) pylon, na którym można umieścić jeden dwustronny szyld zredukowany do logo dotyczący całego obiektu i jedno urządzenie reklamowe w jednej z form określonych w pkt a, na którym mogą się znajdować dodatkowe szyldy, z uwzględnieniem warunków określonych w pkt b-g:
- a) dopuszcza się następujące formy urządzenia reklamowego umieszczonego na pylonie:
- dwustronna tablica,
 - graniastosłup prosty prawidłowy o podstawie w kształcie trójkąta równobocznego,
 - graniastosłup prosty prawidłowy o podstawie w kształcie kwadratu,
- b) dopuszcza się dowolne rozdzielenie wszystkich szyldów pomiędzy ściany urządzenia pod warunkiem zastosowania zasad proporcji i kompozycji, o której mowa w pkt c, przy czym:
- suma wszystkich szyldów umieszczonych na dwustronnej tablicy nie może przekroczyć 30,
 - suma wszystkich szyldów umieszczonych na urządzeniu w formie graniastosłupa prostego prawidłowego o podstawie w kształcie trójkąta równobocznego nie może przekroczyć 50,
 - suma wszystkich szyldów umieszczonych na urządzeniu w formie graniastosłupa prostego prawidłowego o podstawie w kształcie kwadratu nie może przekroczyć 70,
- c) dopuszcza się, aby szyldy umieszczone na jednej tablicy dwustronnej lub urządzeniu w formie graniastosłupa miały różny kształt, wymiary oraz asymetryczną formę, pod warunkiem zachowania zasad proporcji i kompozycji, co oznacza:
- nakaz wpisania każdego szyldu w obrys prostokąta stanowiącego daną ścianę ekspozycyjną tablicy lub urządzenia reklamowego,
 - nakaz zachowania wspólnych osi pionowych lub poziomych dla wszystkich szyldów, z uwzględnieniem zasady umieszczenia szyldów w rzędach lub kolumnach tworzących uporządkowany układ siatki modułowej,
 - w przypadku szyldu o formie asymetrycznej nakazuje się jego wpisanie w obrys prostokąta pomocniczego, którego krawędzie muszą być wyrównane do krawędzi rzędów lub kolumn siatki modułowej danej ściany ekspozycyjnej urządzenia;
 - zakazuje się sytuowania szyldów w sposób dowolny, naruszający wyznaczone osie oraz równe odstępy między rzędami i kolumnami;
 - zakaz stykania się krawędzi szyldów,
- d) dopuszcza się stosowanie tych samych szyldów (powtarzanie), z uwzględnieniem maksymalnej liczby szyldów określonej w pkt b,
- e) wymiary dwustronnego szyldu zredukowanego do logo: wysokość nie więcej niż 5 m, szerokość nie więcej niż 5 m,
- f) w przypadku pylonu, którego wysokość całkowita wraz z tablicą lub urządzeniem reklamowym w formie graniastosłupa i szyldem zredukowanym do logo przekracza 7 m, ale nie przekracza 15 m obowiązują następujące wymiary prostokąta stanowiącego każdą ze ścian tablicy lub graniastosłupa: wysokość nie więcej niż 5 m, szerokość nie więcej niż 3 m,

- g) w przypadku pylonu, którego wysokość całkowita wraz z tablicą lub urządzeniem reklamowym w formie graniastosłupa i szyldem zredukowanym do logo przekracza 15 m, ale nie przekracza 30 m obowiązują następujące wymiary prostokąta stanowiącego każdą ze ścian tablicy lub graniastosłupa, na którym mogą być umieszczone szyldy: wysokość nie więcej niż 24 m, szerokość nie więcej niż 8 m.

§ 44c. 1. W przypadku urządzeń umożliwiających prezentację więcej niż jednego szyldu, o których mowa w §17 ust. 3 pkt 4 i 5:

- 1) dopuszcza się maksymalnie 5 urządzeń tego typu na jednej nieruchomości, na której prowadzona jest działalność;
- 2) zakazuje się sytuowania tego typu urządzeń w odległości mniejszej niż 50 m pomiędzy ich osiami pionowymi oraz w odległości mniejszej niż 50 m od osi pionowych urządzeń, o których mowa w §17 ust. 3 pkt 6;

2. Ustala się następujące zasady i warunki umieszczenia szyldów oraz ich liczbę i gabaryty:

- 1) dla urządzeń, o których mowa w §17 ust. 3 pkt 4:

- a) w przypadku urządzenia będącego tablicą jednostronną na każdym takim urządzeniu można umieścić: nie więcej niż jeden szyld zredukowany do logo dotyczący całego obiektu i dodatkowo inne szyldy, przy czym suma szyldów nie może przekroczyć 6,
- b) w przypadku urządzenia będącego tablicą dwustronną na każdym takim urządzeniu można umieścić: nie więcej niż jeden szyld zredukowany do logo dotyczący całego obiektu i dodatkowo inne szyldy, przy czym:

- suma tych szyldów nie może przekroczyć 12,
- dopuszcza się dowolne rozdzielenie szyldów pomiędzy obie strony tablicy, pod warunkiem zachowania zasad proporcji i kompozycji określonych w ust. 3,

- c) gabaryty:

- maksymalna wysokość: 7m,
- maksymalna wysokość ściany ekspozycyjnej (prostokąta, na którym umieszczane są szyldy): 6,8 m,
- maksymalna szerokość każdej ściany ekspozycyjnej: 1,5 m,
- maksymalna grubość urządzenia: 0,3 m
- dopuszcza się posadowienie urządzenia na nóżkach lub cokole o wysokości nieprzekraczającej 0,2 m, przy czym wysokość ta wlicza się do wysokości całkowitej urządzenia, o której mowa w tiret pierwszym;

- 2) dla urządzeń, o których mowa w §17 ust. 3 pkt 5:

- a) w przypadku urządzenia będącego graniastosłupem o podstawie trójkąta równobocznego na każdym takim urządzeniu można umieścić nie więcej niż jeden szyld zredukowany do logo dotyczący całego obiektu i dodatkowo inne szyldy, przy czym:

- suma szyldów umieszczonych na wszystkich ścianach urządzenia nie może przekroczyć 18,
- dopuszcza się dowolne rozdzielenie szyldów pomiędzy każdą ze ścian urządzenia, pod warunkiem zachowania zasad proporcji i kompozycji określonych w ust. 3,

- b) w przypadku urządzenia będącego graniastosłupem o podstawie kwadratu na każdym takim urządzeniu można umieścić nie więcej niż jeden szyld zredukowany do logo dotyczący całego obiektu i dodatkowo inne szyldy, przy czym:

- suma szyldów umieszczonych na wszystkich ścianach urządzenia nie może przekroczyć 24,
- dopuszcza się dowolne rozdzielenie szyldów pomiędzy każdą ze ścian urządzenia, pod warunkiem zachowania zasad proporcji i kompozycji określonych w ust. 3,

- c) gabaryty:

- maksymalna wysokość: 7m
- maksymalna wysokość ściany ekspozycyjnej (prostokąta, na którym umieszczane są szyldy): 6,8 m,
- maksymalna szerokość każdej ściany ekspozycyjnej: 1,25 m,
- dopuszcza się posadowienie urządzenia na nóżkach lub cokole o wysokości nieprzekraczającej 0,2 m, przy czym wysokość ta wlicza się do wysokości całkowitej urządzenia, o której mowa w tiret pierwszym.

3. Dopuszcza się, aby szyldy umieszczone na jednym urządzeniu miały różny kształt, wymiary oraz asymetryczną formę, pod warunkiem zachowania proporcji i kompozycji, co oznacza w szczególności:

- 1) nakaz wpisania szyldów w obrys prostokąta stanowiącego daną ścianę ekspozycyjną urządzenia,
- 2) nakaz zachowania wspólnych osi pionowych lub poziomych dla wszystkich szyldów umieszczonych na jednej ścianie ekspozycyjnej urządzenia, z uwzględnieniem zasady umieszczenia szyldów w rzędach lub kolumnach tworzących uporządkowany układ siatki modułowej,
- 3) w przypadku szyldu o formie asymetrycznej nakazuje się jego wpisanie w obrys prostokąta pomocniczego, którego krawędzie muszą być wyrównane do krawędzi rzędów lub kolumn siatki modułowej danej ściany ekspozycyjnej urządzenia;
- 4) zakazuje się sytuowania szyldów w sposób dowolny, naruszający wyznaczone osie oraz równe odstępy między rzędami i kolumnami;
- 5) zakaz stykania się krawędzi szyldów;

4. Dopuszcza się stosowanie tych samych szyldów (powtarzanie) z uwzględnieniem maksymalnej liczby szyldów określonej w ust. 2 pkt 1 lub 2.

§ 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 w jednym pasie szyldowym, na jednej ścianie z wejściem lub witryną więcej niż jednego szyldu na jeden lokal, w którym prowadzona jest działalność;
 - b) umieszczania w pasie szyldowym szyldu o wysokości przekraczającej 2 m i powierzchni przekraczającej 25 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 na jeden lokal, 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.

§ 44i. Zasady dotyczące umieszczania wolnostojących szyldów ofertowych zgodnie z zasadami określonymi w §19 niniejszej uchwały.”;

- 12) 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 których budowa lub montaż zostały zakończone na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub skutecznego zgłoszenia, dokonanych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.”.

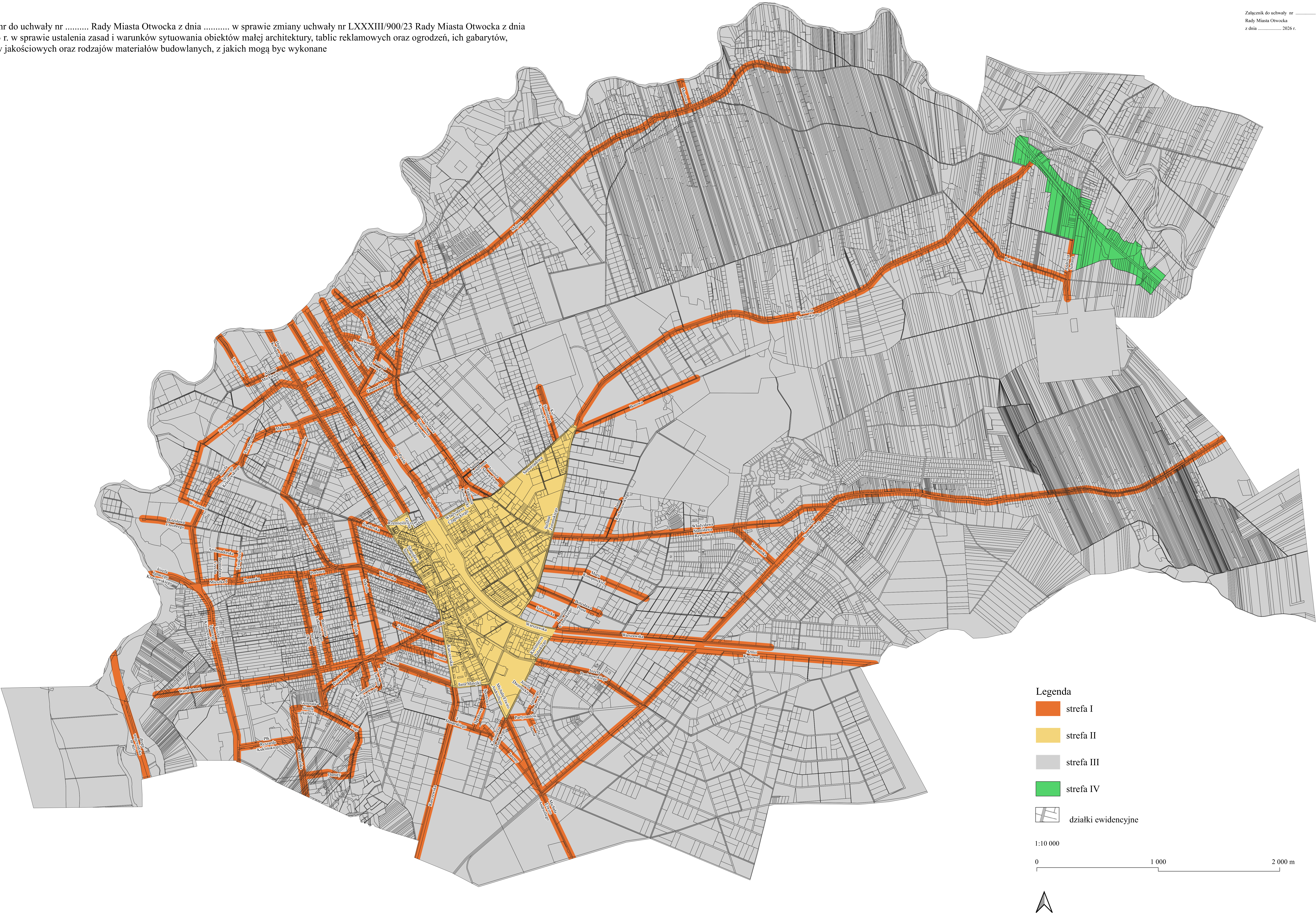
§ 2. 1. Określa się termin dostosowania istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały dla szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na 12 miesięcy od daty jej wejścia w życie.

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. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 5. 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.

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 fałisty).

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 tut. 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 wymuszają konsolidację 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 bezwzględnego 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 pracowników Urzędu Miasta Otwocka, w tym autora projektu uchwały. W terminie konsultacji społecznych zainteresowane osoby mogły wypełnić ankietę.

Do projektu uchwały w wyznaczonym terminie złożono 1 uwagę dotyczącą szyldów na stacji paliw. Uwaga została uwzględniona częściowo. Uwaga nie mogła zostać uwzględniona w całości, ponieważ w dużej mierze odnosiła się do zapisów uchwały krajobrazowej, które nie są w zakresie zmian określonych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany uchwały. Nieuwzględnione zostały m. in. postulaty o wprowadzenie nowych definicji oraz wprowadzenie definicji, które określone są w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w prawie budowlanym. Nieuwzględniono także postulatów dotyczących pylonu cenowego, ponieważ są to ustalenia rozdziału, który nie podlega zmianom zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do zmiany.

Z przeprowadzonych konsultacji społecznych sporządzony został raport, w którym szczegółowo omówiono przeprowadzone badanie ankietowe, przebieg spotkania otwartego oraz propozycję rozpatrzenia uwagi.

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.