

UZASADNIENIE

(projektu planu w fazie konsultacji społecznych)

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Ślusarskiego” (zwanym dalej „planem”) zostały zainicjowane uchwałą Nr XXIV/248/25 Rady Miasta Otwocka z dnia 3 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Ślusarskiego”, zmienioną uchwałą Nr XL/445/26 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 lipca 2026 r. oraz uchwałą Nr XLI/448/26 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 sierpnia 2026 r. Uchwałą z dnia 30 lipca 2026 r. z obszaru opracowania wyłączono działki nr ew. 9/4, 11/1 i 14/6 oraz fragment działki nr ew. 6/12 z obr. ew. 140. Uchwałą z dnia 10 sierpnia 2026 r. dopuszczono sporządzenie i uchwalenie planu w dwóch etapach. Niniejszy plan miejscowy jest etapem I i dotyczy 22,11% obszaru planu.

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, spójność wniosków o zmianę planów z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym Studium oraz potrzeby w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego.

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.

Etap I planu dotyczy obszaru położonego w południowej części miasta, pomiędzy ulicami Parkową i T. Ślusarskiego oraz terenem gminnym z budynkami, boiskami i stadionem Otwockiego Klubu Sportowego Start Otwock. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,26 ha. Powierzchnia Otwocka to 4731 ha, a więc plan obejmuje niespełna 0,03% powierzchni miasta.

Obszar etapu I planu jest zagospodarowany przez TENIS & HOLIDAY s. z o.o., która jest użytkownikiem wieczystym działki 6/12 z obr. 140. Od północy obszar graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej), od wschodu z gruntami leśnymi, a od zachodu i południowego zachodu z terenem gminnym gdzie realizowana jest inwestycja Miejskiego Kompleksu Basenowego oraz modernizacja stadionu i budynków OKS Start Otwock.

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

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

Obszar etapu I planu położony jest poza granicami form ochrony przyrody. Niewielki fragment obszaru wzdłuż ul. Parkowej oraz ulica Parkowa, w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego został zaliczony do krajobrazu leśnego o kodzie 14-318.75-126, podtyp 3a – z przewagą siedlisk borowych. Jest to tzw. krajobraz priorytetowy.

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. Użytki leśne położone na wschód od ulicy Parkowej poprzez ulicę Kazimierza Pułaskiego sąsiadują z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, który pokrywa się z otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Las położony jest na siedlisku borowym – bór mieszany świeży (na północy) i bór świeży (centralna i południowa część). Gatunkiem panującym jest sosna zwyczajna. W części północnej wiek drzewostanu to 110 – 120 lat (drzewostany rębne i starsze), w części południowej ok. 50 lat (drzewostan od 21 lat do wieku rębności, który dla sosny wynosi 80-120 lat, dla modrzewia 110 lat, dla dębu 120-140 lat).

Delimitacja obszaru planu etap I na tereny o określonym w projekcie planu przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania uwzględnia rekomendacje i postulaty wynikające z opracowania ekofizjograficznego.

Podstawowym celem sporządzenia planu jest zagospodarowanie terenu zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka - obszar usług sportu, rekreacji i turystyki (CUT-1), a w konsekwencji stworzenie właściwego otoczenia dla realizowanego Miejskiego Kompleksu Basenowego.

Na potrzeby sporządzania etapu I 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 10 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 objęty etapem I planu znajduje się w strefie miejskiej, do której należy obszar usług sportu, rekreacji i turystyki (CUT-1). W tej jednostce funkcjonalnej możliwa jest lokalizacja zespołu boisk, hal sportowych, basenów i zabudowy towarzyszącej zapewniającej zakwaterowanie, wyżywienie oraz możliwość szkolenia i treningu w zakresie sportu amatorskiego lub kwalifikowanego.

Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 25%. Dla „strefy miejskiej” Studium ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej na poziomie 1,2. Maksymalna wysokość w tej strefie to 12,0 m z dopuszczeniem realizacji zabudowy o wysokości 13,0 m dla zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej oraz obiektów o wysokości 35 m dla urządzeń i zabudowy usług sportu.

Aktualnie na obszarze etapu I planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XLIX/389/06 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku, opublikowany w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 33, z dnia 3 lutego 2007 r., poz. 677, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr LXIV/683/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 kwietnia 2022 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 5 maja 2022 r. poz. 5268.

W obowiązującym planie obszar etapu I planu został przeznaczony pod:

- a) teren usług sportu (teren oznaczony symbolem 1US);
- b) tereny ulic dojazdowych (teren oznaczony symbolem 4KDD).

Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona etapem I planu przewiduje podział obszaru na 3 tereny, w trzech klasach przeznaczenia: teren oznaczony symbolem US – przeznaczony pod usługi sportu i rekreacji, teren drogi lokalnej (KDL), teren drogi dojazdowej (KDD). Położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz określone planem podstawowe przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń Studium.

Dla poszczególnych terenów etap I planu określa zasady i wskaźniki zagospodarowania. Ustalona maksymalna wysokość obiektów, wskaźniki zabudowy oraz intensywności zabudowy mieszczą się w ramach standardów określonych przez Studium.

Zawartość i forma projektu etapu I planu odpowiada wymaganiom ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 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 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 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 etap I planu 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 ze względu na niewystępowanie takich terenów w graniach planu,
- 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 - etap I, które stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Sporządzanie etapu I 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 24 września 2025 r. w „Przeglądzie Otwockim”, na tablicach ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej miasta 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 15 października 2025 r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

Pismem z dnia 18 września 2025 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało dziesięć organów, z których pięć 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;
- uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy - Polska Spółka Gazownictwa;
- uwzględnienia zadań i kierunków działań wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, a także rekomendacji i wniosków oraz granic krajobrazów priorytetowych zawartych w audycie krajobrazowym dla 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 29 września 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 Inspekt Sanitarny pismem z dnia 20 października 2025 r. uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska odpowiedział pismem z dnia 11 lutego 2026 r. uzgadniając odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 5 sierpnia 2026 r. w „Przeglądzie Otwockim”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się ogłoszenie informujące o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po zakończeniu prac nad sporządzaniem projektu planu w dniu 5 sierpnia 2026 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 uzgodniły przesyłając odpowiedzi na piśmie. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu planu. Pozostałe organy nie odpowiedziały, a tym samym udzieliły tzw. milczącego uzgodnienia.

Na wystąpienie Prezydenta o zaopiniowanie projektu planu w wymaganym terminie odpowiedziały 2 organy oraz Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji.

Równolegle projekt planu został przesłany do Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i omówiony na posiedzeniu w dniu 12 sierpnia 2026 r. Opinia MKU-A zawierała 11 punktów odnoszących się do projektu planu, które dotyczyły:

- doprecyzowania, uporządkowania i uproszczenia treści uchwały i uzasadnienia;
- doprecyzowania rysunku planu, w szczególności na styku z obowiązującym planem;
- uzupełnienia rysunku planu o nazwy ulic;
- rodzajów obiektów zaliczanych do inwestycji celu publicznego;
- rozdzielenia terenu 1US na dwa tereny – jeden pod realizację wyłącznie hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego, a drugi pod realizację obiektów usług sportu;
- przeznaczenia działki nr ew. 10 z obr. 140 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zieleń;
- przekształcenia północnej części terenu 2US w teren zieleni urządzonej;
- przeanalizowania nakazu ochrony drzew;
- wprowadzenia do projektu planu rozwiązań służących zwiększeniu retencji i ograniczeniu uszczelnianiu powierzchni,
- sporządzenia bilansu zapotrzebowania parkingowego;
- właściwego ukształtowania przestrzeni publicznych.

Po analizie otrzymanych opinii zmieniono redakcję niektórych przepisów uchwały, w tym doprecyzowano ustalenia w zakresie ochrony cennego drzewostanu. Zrezygnowano z zaliczenia terenu 1US do terenów lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wprowadzono do projektu planu ustalenia w zakresie bioretencji w odniesieniu do boisk terenu 2US.

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 nie było konieczności wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Z uwagi na niewystępowanie w granicach obszaru planu etap I gruntów leśnych, nie zachodziła konieczność wystąpienia do Ministra Klimatu i Środowiska czy Marszałka Województwa Mazowieckiego z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały Nr XLI/448/26 z dnia 10 sierpnia określającej granice obszaru etapu I planu oraz po zakończeniu procedury opiniowania i uzgodnień przygotowany został projekt planu - etap I.

Wraz z opracowaniem projektu planu oszacowane zostały potencjalne wydatki z budżetu miasta będące skutkiem realizacji ustaleń etapu I 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. Poza kosztem budowy infrastruktury drogowej i technicznej nie przewiduje się obciążeń finansowych dla budżetu miasta.

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. Uchwalenie planu może przyczynić się do wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości czy od budynków.

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