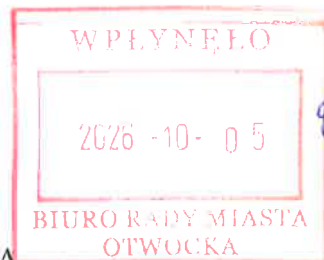


KTP
S.R. Pr. Otwocki
05.10.2026

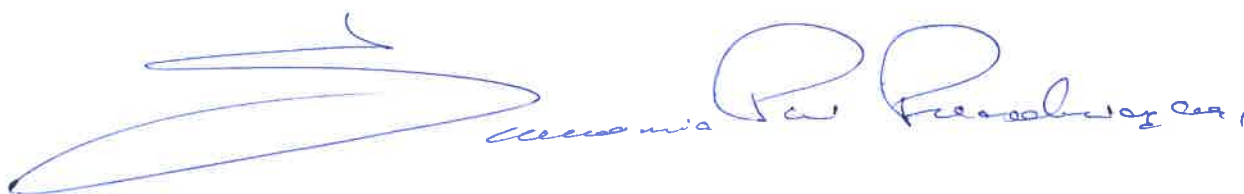
PREZYDENT MIASTA OTWOCKA

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

WPP.6721.1.2026.PZ

Otwock, dnia 2026 -10- 0 5

Pani Monika Joanna Kwiek
Przewodnicząca Rady Miasta
Otwocka w/m



W załączeniu przekazuję projekt uchwały dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Reymonta” – etap VI, z prośbą o skierowanie pod obrady właściwej komisji i na sesję Rady Miasta Otwocka.

Załącznik: projekt uchwały

Otrzymują:
1. Adresat
2. a/a.

Z cyfrowej skrzynki

**PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA**

dr inż. Jarosław Tomasz Margielski



Projekt

z dnia 5 października 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą
„Reymonta” – etap VI**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w związku z art. 67 ust. 3, 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XX/182/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Reymonta”, zmienioną uchwałą Nr LXIX/761/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2022 r. oraz uchwałą nr XXXVI/384/26 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 kwietnia 2026 r., Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wstępne i ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, przyjętego Uchwałą Nr LIII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., zmienionego 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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Reymonta” - etap VI, zwany dalej „planem”, obejmujący działki nr ew. 4, 7, 14/2, 15/1 oraz część działki nr ew. 14/3 z obr. ew. 78 w Otwocku o łącznej powierzchni 1,28 ha, którego granica została oznaczona na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – zapisane w formie elektronicznej dane przestrzenne planu.

§ 3. Występujące w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) hybrydowa instalacja OZE – hybrydowa instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2026 r. poz. 68 ze zm.);
- 2) instalacja OZE – urządzenie lub zespół urządzeń służące do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisane przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej;

- 3) linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.);
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków na działce budowlanej;
- 6) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budynków;
- 7) OZE – odnawialne źródła energii;
- 8) przedsięwzięcie - przedsięwzięcie w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.);
- 9) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 10) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych terenów, którym plan przypisuje to samo przeznaczenie podstawowe
- 11) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 4. 1. Przepisy rozdziału 1 są przepisami ogólnymi obowiązującymi odpowiednio dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów.

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) UZ – teren zabudowy usługowej zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 6. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Dolina Środkowej Wisły;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska (główna).

2. Ochrona obszarów, o których mowa w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszego planu.

§ 7. Na rysunku planu uwzględniono i oznaczono strefę 12 m od granicy lasu, dla której z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

§ 8. Na całym obszarze planu zakazuje się:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) realizacji przedsięwzięć, których negatywne oddziaływanie na środowisko powoduje obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm lub wykracza poza granice terenu realizacji inwestycji, do której inwestor ma tytuł prawny.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi zdrowia i pomocy społecznej,
- 2) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - a) budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) zieleni towarzyszącej,
 - d) budowli ochronnych,
 - e) obiektów i urządzeń budowlanych integralnie związanych z przypisanym planem przeznaczeniem terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, urządzeń odwadniających, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, dróg (ścieżek) rowerowych, miejsc do parkowania i parkingów, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, śmietników, garaży i budynków gospodarczych, pomników;
- 3) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 ze zm.) - budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla publicznych obiektów ochrony zdrowia;
- 4) zasady sytuowania obiektów budowlanych:
 - a) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:
 - elementów drugorzędnych budynku, w szczególności: schodów zewnętrznych, ramp, daszków, występów dachowych, okapów, gzymsów, wykuszy, markiz, oświetlenia zewnętrznego,
 - balkonów, wykuszy i innych nadwieszeń, które nie mają oparcia na ziemi i wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - ganków i wiatrołapów, które wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy dochodzi do strefy 12 m od granicy lasu, to w strefie obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych,
 - d) budynki nakazuje się lokalizować w obszarze zabudowy, z wyłączeniem wydzielonych obiektów pomocniczych o ile ich powierzchnia nie przekracza 35 m²;
- 5) ochrona środowiska i krajobrazu - na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren należy traktować jako tereny szpitali w miastach;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) na gruntach pozostawionych jako leśne w granicach działki budowlanej nakaz zachowania runa i stworzenia warunków do odnowy lasu,
 - b) nakaz niepogarszania warunków siedliskowych wegetacji drzew przewidzianych do zachowania, zwłaszcza:
 - zakaz lokalizowania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m - liczonej na wysokości 1,3 m – od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania,
 - nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej w promieniu nie mniejszym niż 1,5 m od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania, przy czym na chodnikach i placach dopuszcza się stosowanie ochronnych krat o średnicy nie mniejszej niż 1,5 m;
- 7) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55;
- 8) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dowolny,

- c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 10) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego planowany jest główny wjazd na działkę, w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 11) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 1KDD (ul. Hipolita Cybulskiego), 2KDD (ul. Bolesława Prusa) i 3KDD (ul. Szlachecka);
- 12) zasady obsługi parkingowej:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej i 3,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - b) na każde 5 miejsc do parkowania samochodów należy przewidzieć jedno miejsce postojowe dla rowerów, jednak nie mniej niż 4 miejsca na budynek,
 - c) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się zaspokojenie potrzeb parkingowych inwestycji poza granicami działek budowlanych, przy czym co najmniej 1/3 minimalnej liczby miejsc do parkowania musi być zlokalizowana w granicach działek budowlanych,
 - e) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w lit. a, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej,
 - f) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla lokali usługowych nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci miejskiej,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
 - d) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących energię elektryczną, gaz lub płynne źródła energii,
 - z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego, aerotermalną, geotermalną,
 - z mikroinstalacji OZE,
 - e) zaopatrzenie nieruchomości w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia,
- 14) zasady odprowadzania i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce budowlanej inwestycji,

- b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub urządzeń odwadniających z zastrzeżeniem, że przed wprowadzeniem wód do ziemi należy je doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 15) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych;
- 16) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Hipolita Cybulskiego;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągi:
 - realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica nowo budowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
 - minimalna średnica nowo budowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
 - c) elektroenergetyka:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe,
 - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
 - d) gazownictwo:
 - minimalna średnica nowo budowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowo budowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
 - e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);
- 5) zasady odprowadzania i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych - wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi, urządzeń odwadniających lub kanalizacji deszczowej, przy czym przed skierowaniem do ziemi, urządzeń lub kanalizacji wody należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach o ochronie środowiska;
- 6) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Bolesława Prusa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
- a) szerokość pasa drogowego w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) wodociągi:
 - realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica nowo budowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
 - minimalna średnica nowo budowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
 - c) elektroenergetyka:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe,
 - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
 - d) gazownictwo:
 - minimalna średnica nowo budowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowo budowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
 - e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);
- 5) zasady odprowadzania i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych - wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi, urządzeń odwadniających lub kanalizacji deszczowej, przy czym przed skierowaniem do ziemi, urządzeń lub kanalizacji wody należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach o ochronie środowiska;
- 6) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – trójkąt widoczności ul. Szlacheckiej;
 - 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
- a) szerokość pasa drogowego w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) wodociągi:
 - realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,

- minimalna średnica nowo budowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
- b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
 - minimalna średnica nowo budowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
- c) elektroenergetyka:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe,
 - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
- d) gazownictwo:
 - minimalna średnica nowo budowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowo budowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
- e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);
- 5) zasady odprowadzania i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych - wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi, urządzeń odwadniających lub kanalizacji deszczowej, przy czym przed skierowaniem do ziemi, urządzeń lub kanalizacji wody należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach o ochronie środowiska;
- 6) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 14. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Miasta Otwocka.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Otwocka

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Reymonta” - etap VI

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Reymonta” - etap VI, został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 26 sierpnia do dnia 16 września 2026 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 30 września 2026 r., nie złożono żadnej uwagi. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Reymonta” - etap VI, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), Rada Miasta Otwocka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Reymonta” - etap VI, należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne i infrastrukturę techniczną;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy o finansach publicznych przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757 ze zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Reymonta” - etap VI (zwany dalej „planem etap VI”) został opracowany w związku z Uchwałą Nr XX/182/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Reymonta” (zwanego dalej „planem”), zmienioną uchwałą Nr LXIX/761/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2022 r. oraz uchwałą nr XXXVI/384/26 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 kwietnia 2026 r. Zmianą uchwały z 2022 r. dopuszczono sporządzenie i uchwalenie planu w 5 etapach. Zmianą uchwały z 2026 r. dopuszczoną sporządzenie i uchwalenie planu w 6 etapach. Niniejszy plan stanowi etap VI oraz obejmuje obszar o powierzchni 1,28 ha, co stanowi 0,8% obszaru planu.

Podstawowym celem sporządzania planu jest stworzenie prawa miejscowego do kształtowania ładu przestrzennego a zwłaszcza ochrony cennych elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego obszaru objętego planem. Na nieruchomości Szpitala Specjalistycznego MSWiA jeszcze w 2026 r. planowana jest budowa budynku z pomieszczeniami do rehabilitacji oraz budowli ochronnych (schronu). Z tego powodu zachodziła konieczność przyspieszenia prac dla tego terenu i uzasadnionym było wydzielenie planu etap VI.

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 etap VI dotyczy działek nr ew. 4 i 7 z obr. ew. 78, użytkowanych przez Szpital Specjalistyczny MSWiA, a także działek drogowych nr ew. 14/2, 15/1 z obr. ew. 78 oraz fragmentu działki drogowej nr ew. 14/3 z obr. ew. 78.

Obszar planu etap VI od północy, zachodu i południa ma dostęp do istniejących ulic publicznych: Bolesława Prusa, Hipolita Cybulskiego oraz Szlacheckiej. Od wschodu obszar sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obszar planu etap VI jest uzbrojony, to znaczy w ulicach publicznych znajduje się podstawowa infrastruktura: wodociąg, kanalizacja, przewody gazowe i sieci energetyczne niskiego napięcia.

Według ewidencji gruntów i budynków obszar planu etap VI to głównie grunty leśne zajmujące 88,8% obszaru. Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy zajmują 4,0% powierzchni obszaru planu etap VI, a drogi 7,2%.

W opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym dla miasta Otwock w waloryzacji funkcjonalno-przestrzennej określającej preferowane kierunki 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.

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

Delimitacja obszaru planu na tereny o określonym w projekcie planu przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania uwzględnia większość rekomendacji i postulatów wynikających z opracowania ekofizjograficznego.

Obszar planu położony jest poza granicami form ochrony przyrody. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

Obszar planu w ramach Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego został zaliczony do typu krajobrazów miejskich o kodzie 14-318.75-040, podtyp: 9b. Miejscowości o charakterze współczesnym. Nie jest to krajobraz zaliczony do krajobrazów priorytetowych.

Plan uwzględnia rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu, które pozwalają na realizację celu przystąpienia do sporządzenia planu etap VI.

Na potrzeby opracowania planu etap VI dokonano licznych 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 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 w strefie miejskiej. Strefa miejska obejmuje tereny historycznie ukształtowanych jednostek osadniczych - części Świdra wschodniego i zachodniego przy ul. Jana Pawła II, Kresy, przylegającą do śródmieścia część Soplicowa i Śródborowa, Ługi i tereny sportu i rekreacji przy ul. Karczewskiej oraz rejon przystanku kolejowego Świder. Strefa skupia zabudowę o średniej intensywności, w większości na działkach o prawidłowych podziałach geodezyjnych.

Maksymalna wysokość w tej strefie to:

- 35 m dla obiektów sportowych,
- 18 m dla inwestycji celu publicznego z zakresu usług sportu na obszarze W1-1,
- 13,0 m dla zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej,
- 12 m dla pozostałej zabudowy.

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:

- 1,2 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 0,5 dla zabudowy jednorodzinnej [mieszkaniowej].

Obszar planu etap VI przynależy do wydzielenia oznaczonego symbolem U/M1-4 – tereny (obszary) mieszkaniowo-usługowe. Są to tereny przeznaczone do utrzymania i rozwoju 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 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna.

Dla wydzielenia U/M1-4 Studium przewiduje minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 60%, wyjątkowo 55% (dopuszczone obniżenie wskaźnika wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych). Minimalna wielkość nowo tworzonej działki to 1500 m².

Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona planem przewiduje podział obszaru na cztery tereny, stanowiące dwie klasy przeznaczenia terenu: teren zabudowy usługowej zdrowia i pomocy społecznej (UZ) oraz trzy tereny dróg publicznych klasy 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 plan określa zasady i wskaźniki zagospodarowania. Ustalona planem maksymalna wysokość obiektów, wskaźniki zabudowy oraz intensywności zabudowy mieszczą się w ramach określonych przez Studium.

Aktualnie na tym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum biegnący przez miasto

Otwock z północnego zachodu na południowy wschód – etap II, część „B” obejmująca kwartały IX, X, BXI, BXII, BXIII, AXIV, BXV. przyjęty Uchwałą Nr VIII/79/2003 Rady Miasta Otwocka z dnia 1 lipca 2003 r.

Zawartość i forma projektu 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. 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, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

- szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu,

- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych,

- maksymalną intensywność zabudowy.

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 - brak 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 oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - brak takich terenów w granicach planu,

- sposobu i terminu 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 4 do niniejszej uchwały.

Mając na uwadze cel przystąpienia do sporządzania planu, a także jednoznaczne postanowienia Studium co do kierunków zagospodarowania tego specyficznego terenu, nie brano pod uwagę rozwiązań alternatywnych w zakresie przeznaczenia terenu i podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w dniu 20 sierpnia 2021 r. w tygodniku „Linia Otwocka”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie, to jest do 10 września 2021 r., wpłynęło 11 wniosków od osób prywatnych. Żaden z wniosków nie dotyczył obszaru planu etap VI.

Pismem z dnia 12 sierpnia 2021 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało jedenaście organów, z których osiem zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

- uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy - Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.;

- 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;

- 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;

- podziemnego uzbrojenia terenu tras przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych - Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.;

- uwzględnienia zadań i kierunków działań wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (od Zarządu Województwa Mazowieckiego), tj.:

- a)utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,

- b)ochronę krajobrazu, ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe,

- c)ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

- konieczność wzięcia pod uwagę możliwości występowania urządzeń wodnych innych niż urządzenia melioracji wodnych oraz dążenia do zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Warszawie;

- spełnienia wymagań wynikających z przepisów mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego – Urząd Transportu Kolejowego;

- „odległości bezpiecznej”, która powinna być zachowana między zakładami stwarzającymi zagrożenie oraz między tymi zakładami a obszarami wrażliwymi na oddziaływanie poważnych awarii - Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska.

Pismem z dnia 12 sierpnia 2021 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska swoje uzgodnienie przesłał dopiero pismem z dnia 7 lutego 2022 r.

Po zakończeniu prac nad sporządzaniem projektu planu etap VI w dniu 1 lipca 2026 r. Prezydent skierował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 etap VI w wymaganym terminie odpowiedziało 6 organów oraz Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska poinformował o braku podstaw do zaopiniowania projektu planu.

Równolegle projekt planu etap VI został przesłany do Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (dalej "KU-A"). Opinia KU-A zawierała następujące uwagi odnoszące się do projektu planu:

- ograniczenia liczby pojęć zdefiniowanych w „słowniczku”;
- pomyłek redakcyjnych;
- dylematu czy wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy faktycznie ma charakter porządkujący i uzupełniający istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną;
- wiązania linii zabudowy z tymczasowymi obiektami budowlanymi;
- pozostawienia dowolności w kształtowaniu układu i nachylenia połaci dachowych;
- usunięcia zakazu stosowania ażurowych nawierzchni oraz geokratek;
- doprecyzowania pojęcia „drzew przewidzianych do zachowania”;
- wysokości ustalonej stawki procentowej.

Część postulatów KU-A została uwzględniona w ostatecznym projekcie planu, w szczególności tych które dotyczyły sposobu formułowania ustaleń.

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.

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.

W dniach od 26 sierpnia 2026 r. do 16 września 2026 r. projekt planu etap VI został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Informacja o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazała się 19 sierpnia 2026 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń, na stronie bip.otwock.pl oraz na stronie internetowej www.otwock.pl. W trakcie wyłożenia projektu planu, 3 września 2026 r. odbyła się publiczna dyskusja, na której zostały omówione i przedyskutowane z mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu etap VI.

W wyznaczonym terminie, do 30 września 2026 r., nie wpłynęły uwagi do projektu planu etap VI oraz do prognozy oddziaływania planu na środowisko.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.

PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA
rostański

