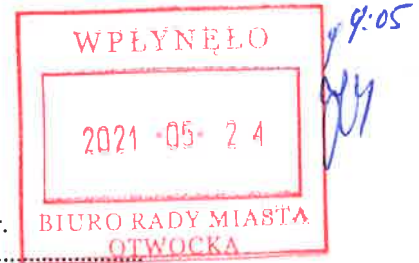


2021-05-24



**Projekt**

z dnia 14 maja 2021 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mładza – fragmenty obrębów ew. 213, 215, 217 i 219**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mładza – fragmenty obrębów ew. 213, 215, 217 i 219.

2. Granica obszaru objętego sporządzeniem planu przebiega północnymi granicami obrębów ew. 219, 217, 215 i 213, zachodnią granicą obrębu ew. 213 aż do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 41/3 z obr. ew. 212, od południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 41/3 z obr. ew. 212 do południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 135 z obr. 213, południowymi granicami działek nr ew. 135 i 30 z obr. ew. 213, od południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 30 z obr. ew. 213 do południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 84 z obr. 213, południową granicą działki nr ew. 84 z obr. ew. 213, od południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 84 z obr. ew. 213 do południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 103 z obr. 213, południową granicą działki nr ew. 103 z obr. ew. 213, od południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 103 z obr. ew. 213 do południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 119 z obr. 213, południową granicą działki nr ew. 119 z obr. ew. 213, od południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 119 z obr. ew. 21 do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 66/1 z obr. ew. 215, od południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 66/1 z obr. ew. 215 do południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 13 z obr. 217, południową granicą działki nr ew. 13 z obr. ew. 217, od południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 13 z obr. ew. 217 do południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 18 z obr. 217, południowymi granicami działek nr ew. 18 i 20 z obr. ew. 217, od południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 20 z obr. ew. 217 do południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 35 z obr. 217, południową granicą działki nr ew. 35 z obr. ew. 217, od południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 35 z obr. ew. 217 do południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 50 z obr. 217, południową granicą działki nr ew. 50 z obr. ew. 217 do południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 50 z obr. ew. 217 do południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 53 z obr. ew. 217, południowymi granicami działek nr ew. 53 i 55 z obr. ew. 217, od południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 55 z obr. ew. 217 do południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 15 z obr. 219, południową granicą działki nr ew. 15 z obr. ew. 219, przedłużeniem południowej granicy działki nr ew. 15 z obr. ew. 219 do przecięcia ze wschodnią granicą działki ew. nr 43/3 z obr. ew. 219, wschodnimi granicami działek nr ew. 43/3 i 44 z obr. ew. 219.

3. Integralną część uchwały stanowi załącznik nr 1 przedstawiający w sposób graficzny granice obszaru objętego sporządzaniem planu.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WA-11738

## UZASADNIENIE

Obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mładza – fragmenty obrębów ew. 213, 215, 217 i 219, ma powierzchnię 54,73 ha. Leży w północnej części miasta, pomiędzy ulicami Jabłońską, Majową i Laskową.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, obszar wskazany do sporządzenia planu znajduje w strefie strukturalnej przyrodniczej, do której należą tereny mieszkaniowe zabudowy ekstensywnej (ME-7 i ME-8), tereny usług sportu i rekreacji (US/ZR-3) i tereny leśne (ZL-1), oraz w strefie podmiejskiej, do której należą tereny mieszkaniowe (M-22). Tereny mieszkaniowe zabudowy ekstensywnej to tereny, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej, o kubaturze zbliżonej do kubatury budynku jednorodzinnej (tj. budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących, o ilości mieszkań ograniczonej do 6-ciu). Dopuszczona jest lokalizacja usług podstawowych o znaczeniu lokalnym, zarówno publicznych jak i komercyjnych. Tereny usług sportu i rekreacji są to tereny szcztkowo użytkowane rolniczo lub odłogowane jako nieużytki, co w nawiązaniu do terenów o najwyższych wartościach klimatycznych, stwarza możliwości lokalizacji funkcji wymagających znacznych powierzchni terenów, których głównymi elementami mogą być ośrodki aktywnej rekreacji i regeneracji sił. Tereny mieszkaniowe to tereny wskazane dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z preferencją zabudowy jednorodzinnej wszystkich typów (wolno stojąca, bliźniacza, szeregową), z dopuszczeniem wszystkich usług podstawowych. Dopuszczona jest też funkcja rzemiosła i drobnej wytwórczości, nie kolidująca z mieszkaniową funkcją obszarów. Tereny leśne to tereny lasów państwowych i prywatnych dopuszczone do adaptacji na funkcje rekreacyjne bez prawa zabudowy. Ponadto, na południe od istniejącej zabudowy Mładza, Studium określa orientacyjny przebieg nowej drogi lokalnej, której dokładne wytyczenie wraz z regulacją linii rozgraniczających ulicy Laskowej (z którą się łączy), nastąpi w ramach prac nad planem miejscowym.

Przeważającą część obszaru wskazanego do sporządzenia planu zajmują odłogowane, znacznie zadrzewione grunty rolne, na fragmentach okresowo podmokłe. Kształt pól – wąskie niwy – nie pozwala na racjonalne zagospodarowanie poszczególnych nieruchomości. Tereny zabudowane – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zlokalizowane są wzdłuż ul. Majowej i ul. Laskowej. Zabudowa urywa się na dolince cieków wodnego biegnącego równoległe do ul. Laskowej. W granicach obszaru, na wschodnim krańcu terenów zurbanizowanych, zlokalizowany jest kościół parafialny. Obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody, niemniej jednak występują na nim zagłębienia bezodpływowe, stale lub okresowo wypełnione wodą, które powinny być zachowane, podobnie jak układ cieków wodnych odprowadzających nadmiar wód opadowych do Świdra. Obszar planu, w południowej jego części, przecina linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV oraz dwie linie energetyczne średniego napięcia.

Aktualnie na tym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie planu ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania pozwalających na zabudowę północnej części wskazanego obszaru z jednoczesnym zapewnieniem warunków do zrównoważonego rozwoju Mładza.

Dla fragmentów obszaru wskazanego do sporządzenia planu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka ustalono konieczność przeprowadzenia scaleń oraz obowiązek sporządzenia planu miejscowego. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami scalenie i podział nieruchomości można dokonać m. in. wtedy gdy w planie miejscowym zostaną określone obszary podlegające scaleniu i podziałowi.

Z up. Prezydenta Miasta Otwocka  
  
mgr Piotr Bartoszewski  
Sekretarz Miasta



