

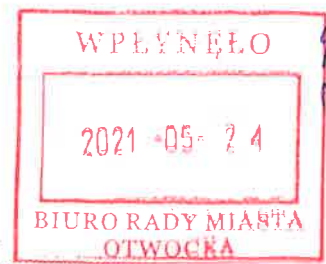
2021 -05- 2 4

Jhuy

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 – obręb ew. 202 oraz fragmenty obrębów ew. 210, 211 i 212

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 – obręb ew. 202 oraz fragmenty obrębów ew. 210, 211 i 212.

2. Granica obszaru objętego sporządzeniem planu przebiega północną i wschodnią granicą obrębu ew. 202, północnymi granicami obrębów ew. 211 i 212, wschodnią granicą obrębu ew. 212 do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 41/3 z obr. ew. 212, południowymi granicami działek nr ew. 41/3 i 39/3 z obr. ew. 212, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 39/3 z obr. ew. 212 do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 34/17 z obr. ew. 212, południową granicą działki nr ew. 34/17 z obr. ew. 212, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 34/17 z obr. ew. 212 do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 27/7 z obr. ew. 212, południowymi granicami działek nr ew. 27/7, 49/2 z obr. ew. 212, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 49/2 z obr. ew. 212 do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 21 z obr. ew. 212, południową granicą działki nr ew. 21 z obr. ew. 212, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 21 z obr. ew. 212 do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 12/13 z obr. 212, południową granicą działki nr ew. 12/13 z obr. ew. 212, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 12/13 z obr. ew. 212 do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 10/13 z obr. 212, południowymi granicami działek nr ew. 10/13, 7/13, 4/2 i 2/7 z obr. ew. 212, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 2/7 z obr. ew. 212 do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 52/2 z obr. 211, południową granicą działki nr ew. 52/2 z obr. ew. 211, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 52/2 z obr. ew. 211 do północno-wschodniego narożnika działki nr ew. 49 z obr. 211, północną granicą działki nr ew. 49 z obr. ew. 211, od północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 49 z obr. ew. 211 do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 44/7 z obr. 211, południową granicą działki nr ew. 44/7 z obr. ew. 211, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 44/7 z obr. ew. 211 do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 40/6 z obr. 211, południową granicą działki nr ew. 40/6 z obr. ew. 211, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 40/6 z obr. ew. 211 do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 25/3 z obr. 211, południową granicą działki nr ew. 25/3 z obr. ew. 211, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 25/3 z obr. ew. 211 do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 21/3 z obr. 211, południową granicą działki nr ew. 21/3 z obr. ew. 211, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 21/3 z obr. ew. 211 do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 12/5 z obr. 211, południową granicą działki nr ew. 12/5 z obr. ew. 211, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 12/5 z obr. ew. 211 do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 86 z obr. 210, południową granicą działki nr ew. 86 z obr. ew. 210, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 86 z obr. ew. 210 do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 74/3 z obr. 210, południową granicą działki nr ew. 74/3 z obr. ew. 210, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 74/3 z obr. ew. 210 do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 66 z obr. 210, południową granicą działki nr ew. 66 z obr. ew. 210, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 66 z obr. ew. 210 do północno-wschodniego narożnika działki nr ew. 52 z obr. 210, północną granicą działki nr ew. 52 z obr. ew. 210, od północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 52 z obr. ew. 210 do północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 31/1 z obr. 210, od północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 31/1 do najbliższego punktu załamania południowo-wschodniej granicy obr. ew. 202, południowo-wschodnią i zachodnią granicą obrębu ew. 202.

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mładza – obręb ew. 202 oraz fragmenty obrębów ew. 210, 211 i 212, ma powierzchnię 39,2 ha. Leży w północnej części miasta, pomiędzy ulicami Mładzką, Majową, Koralową, Żabią i Jabłońsk.

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-4 i ME-6) i tereny usług sportu i rekreacji (US/ZR-2), oraz w strefie podmiejskiej, do której należą tereny mieszkaniowe (M-21). Tereny mieszkaniowe zabudowy ekstensywnej (ME) 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 szcztakowo użytkowane rolniczo lub odlogowane 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. Ponadto, na południe od istniejącej zabudowy Mładza Studium określa orientacyjny przebieg nowej drogi lokalnej biegnącej w kierunku Wólki Mładzkiej, której dokładne wytyczenie wraz z określeniem położenia wlotu z ulicy Mładzkiej nastąpi w ramach prac nad planem miejscowym.

Obszar wskazany do sporządzenia planu jest częściowo zabudowany, głównie zabudową mieszkaniową jednorodziną. Tereny zabudowane koncentrują się wzdłuż ul. Majowej i ul. Żabiej. Pozostałą część obszaru (przeważającą) zajmują odlogowane grunty rolne, w znacznym stopniu zadrzewione i niekiedy okresowo podmokłe. Obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody, ale w centralnej części niezabudowanego obszaru występują siedliska chronione związane z zagłębieniem bezodpływowym – niewielkim zbiornikiem wodnym retencjonującym występujący okresowo nadmiar wód opadowych. Południową granicę planu wyznaczono wzdłuż niewielkiego ciek wodnego prowadzącego wody do Świdra. Mając na uwadze lokalnie występujący wysoki poziom wód gruntowych, niezbędne jest określenie układu terenów do retencji i odprowadzania nadmiaru wód opadowych z obszaru planu.

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

