

**Projekt**

z dnia 28 lipca 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie przystąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 121 i 122**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 121 i 122.

2. Planem obejmuje się obręby ew. 121 i 122, w ich granicach ewidencyjnych.

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.

## UZASADNIENIE

Obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 121 i 122 ma powierzchnię 42,89 ha. Leży w północnej części miasta, w rejonie ulic Żurawiej, Kolorowej, Majowej i Henryka Sienkiewicza.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, obszar wskazany do sporządzenia planu znajduje w dwóch strefach strukturalnych - strefie miejskiej, do której należy teren mieszkaniowy (M-17), oraz strefie przyrodniczej, do której należą obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych (MNL-8 i MNL-12), obszary usług sportu i rekreacji (US/ZR-1), zieleń naturalna, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody (ZN/ZL-5), wody (W-7) oraz usługi ekstensywne w zieleni (UE-6).

Dla obszarów mieszkaniowych (M) Studium przewiduje utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych jako dominującego przeznaczenia terenu, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z preferencją zabudowy jednorodzinnej wszystkich typów, z dopuszczeniem wszystkich usług podstawowych. Dopuszczona jest też funkcja rzemiosła i drobnej wytwórczości, nie kolidująca z mieszkaniową funkcją obszarów.

Zgodnie ze Studium obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych (MNL) to tereny, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy o charakterze rezydencjonalnym i usług unikatowych na działkach leśnych, przy czym 75% powierzchni działki należy zachować jako teren zielony o charakterze leśnym. Studium dopuszcza zabudowę jednorodzinną wolno stojącą na działkach o powierzchni 2500 m<sup>2</sup> i 5000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu 90% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią leśną.

Obszary usług sportu i rekreacji (US/ZR) są obecnie szczątkowo 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 leśne i zieleni naturalnej położone w granicach form ochrony przyrody, w tym tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (ZN/ZL), to tereny lasów państwowych i prywatnych dopuszczone do adaptacji na funkcje rekreacyjne bez prawa zabudowy z wyjątkiem związanej z gospodarką leśną oraz z wyjątkiem terenów oznaczonych jako „zabudowa na terenach ZN/ZL”.

Dla usług ekstensywnych w zieleni (UE) Studium przewiduje usługi głównie z zakresu rekreacji i turystyki, nauki i oświaty, opieki społecznej oraz innych funkcji usługowych publicznych.

Zachodnia oraz północno-wschodnia część obrębu ew. 121 jest uzbrojona i zurbanizowana, występuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obszar planu obejmuje również teren Domu opieki Dom nad Świdrem. Pozostałą część obszaru planu, w szczególności wzdłuż rzeki Świder, stanowią cenne przyrodniczo tereny - lasy oraz grunty zadrzwione.

Większość obszaru wskazanego do sporządzenia planu położona jest w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Dolina Świdra objęta jest ochroną rezerwatową.

Od zachodu obszar planu sąsiaduje z Krajową Szkołą Skarbowości Filia w Otwocku, a od wschodu z Ośrodkiem Konferencyjno-Szkoleniowym Straży Granicznej.

Aktualnie na tym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ale w bezpośrednim sąsiedztwie w 1999 roku uchwalono zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, obejmującą działkę nr 144 w obrębie 120 przy ulicy Sienkiewicza w Otwocku.

Podstawowym celem sporządzenia planu jest ochrona cennych przyrodniczo terenów, w tym obszarów objętych formami ochrony przyrody, od inwestycji zaburzających miejscowy ład przestrzenny.

Przystąpienie do sporządzenia planu wywołane zostało wnioskiem mieszkańców obrębów ew. 121 i 122, którzy prosili o uniemożliwienie realizacji inwestycji oddziałujących na okolice oraz mieszkańców, w tym zabudowy wyższej niż 12 m, masztów telefonii komórkowej, oczyszczalni, spalarni śmieci i tym podobnych.

Zastępca Naczelnika  
  
Dorota Gudomska

Z up. Prezydenta Miasta Otwocka

  
Paweł Walo  
Wiceprezydent Miasta