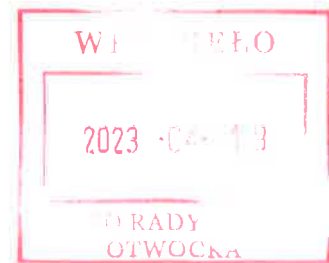


KPP
S.P. R. Koszowski
18.04.2023



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



dy
165

WPP.6721.2.2022.PZ

Otwock, dnia 2023-04-18

Przewodnicząca Rady Miasta Otwocka
Pani Monika Joanna Kwiek
w/m

Na podstawie art. 17 ust. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazuję projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi, w związku z tym nie przekazuję listy uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Otwocka.

Proszę o skierowanie projektu uchwały pod obrady najbliższej Komisji Planowania Przestrzennego oraz najbliższej sesji rady Miasta Otwocka.

Załączniki:

1. Projekt mpzp

**PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA**

Jarosław Tomasz Margielski

Otrzymuje:

1. Adresat
2. a/a

Projekt

z dnia 17 kwietnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40 z późn. 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 2022 poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr LXVII/738/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 24 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej, 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 LII/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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej, zwany dalej „planem”, obejmujący fragmenty działek o nr ew.: 56/32, 56/33, 73/2 z obr. 46 o łącznej powierzchni 0,47 ha, którego granica przebiega liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem LS w kwartale VI w planie zagospodarowania przestrzennego obszaru 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 A obejmująca kwartały I-VII i DVIII, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Otwocka nr XXXII/359/2001 z dnia 22 maja 2001 r.

§ 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 nieuwzględnionych 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. Użyte w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budowli oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 2) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budowli oraz tymczasowych obiektów budowlanych wyznaczony liniami zabudowy;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, niesłużąca przejazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający wieloletnią wegetację roślin i retencję wód opadowych oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce;

- 4) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 5) symbol terenu – symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 6) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Otwocka;
- 8) wysokość zabudowy – dla obiektów budowlanych innych niż budynki jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu.

§ 4. 1. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. 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;
- 6) obszary objęte ochroną – 15-metrowa strefa ochrony pomnika przyrody.

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

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) ZP – teren zieleni urządzonej.

§ 6. 1. Na rysunku planu oznaczono pomnik przyrody – dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – wraz z 15-metrową strefą ochrony ustaloną niniejszym planem.

2. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

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

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe dla terenów**

§ 7. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa;
- 2) ochrona środowiska i krajobrazu:
 - a) ochronie podlega istniejący drzewostan,
 - b) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałas w środowisku teren należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) teren zieleni osiedlowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 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;
- 5) zasady obsługi parkingowej – ze względu na ochronę istniejącego drzewostanu zakaz urządzania miejsc do parkowania;
- 6) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub urządzeń odwadniających;
- 7) dopuszcza się przebudowę, w tym modernizację, istniejącej infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem, że przebudowa powinna uwzględniać ochronę istniejącego drzewostanu;
- 8) zakaz budowy śmietników lub miejsc gromadzenia odpadów komunalnych;
- 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zieleń urządzona,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – park;
- 3) ochrona środowiska i krajobrazu:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b, ochronie podlega istniejący drzewostan znajdujący się poza obszarem zabudowy, zwłaszcza drzewa gatunku sosna pospolita o obwodzie pnia co najmniej 100 cm mierzonym na wysokości 130 cm od ziemi,
 - b) z ochrony wyłączone są drzewa gatunku robinia akacja (*Robinia pseudoacacia*) i klon jesionolistny (*Acer negundo*),
 - c) w strefie ochrony pomnika przyrody, o którym mowa w §6, zakaz trwałej zmiany warunków siedliskowych, zwłaszcza ukształtowania terenu,
 - d) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) lokalizacja budowli w wyznaczonym obszarze zabudowy;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty zabudowy:
 - a) zakaz zabudowy budynkami; dopuszcza się realizację budowli związanych z funkcją rekreacyjną, pomniki i rzeźby,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) w przypadku przebudowy istniejącej infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej należy uwzględniać ochronę istniejącego drzewostanu,
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejącej instalacji do oświetlenia terenu z uwzględnieniem ochrony istniejącego drzewostanu,
 - c) nowe i przebudowywane sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy realizować jako kablowe (podziemne);
- 7) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Otwocka

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 1 lutego do dnia 22 lutego 2023 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 8 marca 2023 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 skweru przy ulicy Armii Krajowej 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 2022 r. poz. 503 z późn. 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 2023 poz. 40), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej 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 Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), 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 z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 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 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Otwocka

z dnia.....2023 r.

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej (zwany dalej „planem”) został opracowany w związku z Uchwałą nr LXVII/738/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 24 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej.

Podstawowym celem sporządzenia planu było stworzenie warunków do rewitalizacji istniejącego terenu zieleni, co wymaga zmiany zasad zagospodarowania terenu, tak aby w tym rejonie można było wznosić obiekty budowlane o większych gabarytach niż drobne obiekty małej architektury, co umożliwi sytuowanie np. pomników czy rzeźb. Przeznaczenie terenu zgodnie z istniejącym użytkowaniem (usankcjonowanym w ewidencji gruntów i budynków) z leśnego powinno być zmienione na zielenią parkową.

Plan dotyczy zwartej powierzchni 0,47 ha położonego w centrum Otwocka, w sąsiedztwie linii kolejowej, w granicach nieruchomości należącej do miejskiej gminy Otwock, użytkowanej przez Otwocką Spółdzielnię Mieszkaniową (OSM).

Teren nie jest ogrodzony. Od północnego zachodu ogranicza go ulica Krucza, od północnego wschodu ulica Armii Krajowej, od południowego wschodu – ulica Wspólna. Od południowego zachodu z obszarem planu sąsiadują tereny zieleni osiedlowej OSM.

Według ewidencji gruntów i budynków, obszar planu to tereny zabudowy mieszkaniowej (B), niemniej jednak teren w całości porasta drzewostan sosnowy z domieszką drzew liściastych. Teren ma urozmaiconą rzeźbę, niewykluczone, że jest to pozostałość równolegle przebiegającej do torów wydmy, zaznaczającej się w krajobrazie po drugiej stronie torów. Bliżej zachodniego krańca obszaru znajduje się sztucznie ukształtowana górka, ograniczona od północy i wschodu betonowym murem oporowym. Teren jest użytkowany jako teren zieleni, czemu służy wyposażenie w postaci wybrukowanych ścieżek, ławek, koszy na śmieci i oświetlenia. Przy ulicy Armii Krajowej znajduje się pomnik pilotów „Iskry”, dalej przy przystanku autobusowym przebudowywany jest mur z kamienia polnego i adaptowany na fontannę.

Na potrzeby opracowania planu 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.

Na obszarze planu nie występują zabytki, jednak w jego bezpośrednim sąsiedztwie zachowały się cenne elementy krajobrazu kulturowego, zabytkowe budynki magistratu, zajmowane przez Urząd Miasta Otwocka (sąsiedztwo od południowego zachodu) oraz zrewaloryzowane budynki Sanatorium Górewicza – od wschodu. Przebywając na obszarze planu, w zasięgu wzroku znajduje się ponadto zabytkowy budynek dworca kolejowego oraz wieża ciśnień. Naprzeciwko Sanatorium Górewicza, na terenach kolejowych, zachował się zespół koszar – budynek mieszkalny dróżnika z budynkiem gospodarczym – wpisany ostatnio do rejestru zabytków MWKZ. W niewielkiej odległości od terenu, po drugiej stronie torów kolejowych pod adresem Willowa 6, znajduje się wpisany do rejestru zabytków MWKZ pensjonat.

Obszar planu położony jest w granicach: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215. Tereny, których dotyczy plan, zlokalizowane są poza zasięgiem występowania siedlisk chronionych. W niedalekim sąsiedztwie ustanowiono 2 pomniki przyrody: dąb i sosnę zwyczajną.

- Dąb szypułkowy (*Quercus robur*), wysokość 18 m, pierśnica 76 cm, obwód pnia 239 cm, powołany Rozporządzeniem nr 16 wojewody mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu otwockiego;
- sosna zwyczajna (*Pinus silvestris*), wysokość 14 m, pierśnica 75 cm, obwód 236, powołany Rozporządzeniem nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu otwockiego.

Strefa ochronna o promieniu 15 m od pomnikowego dębu znalazła się w granicach planu i zostały dla niej wprowadzone odpowiednie ustalenia, których celem jest ochrona warunków siedliskowych pomnika przyrody.

Dla obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Rady Miasta Otwocka nr XXXII/359/2001 z dnia 22 maja 2001 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swoim 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 A obejmująca kwartały I-VII i DVIII, opublikowany w Dz. Urz. Woj. Maz. nr 171 z 2001 r. poz. 2696.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w granicach obszaru planu ustalono następujące przeznaczenie terenu:

§ 20

ust. 1 pkt 1 przeznaczenie podstawowe lit. c – las – LS.

ust. 2 – zasady kształtowania zabudowy [...]

pkt 1 – minimalny udział terenu biologicznie czynnego [...] dla pozostałych terenów – 50% dla działki lub inwestycji,

pkt 8 – dopuszcza się na terenie LS budowę ścieżek rowerowych i urządzeń służących turystyce i wypoczynkowi.

ust.3 – zasady kształtowania krajobrazu kulturowego

pkt 2 – w kompozycji urbanistycznej należy wyeksponować [...] dominaty architektoniczne: budynek Urzędu Miasta, budynek dawnego Sanatorium Górewicza.

ust. 4 – [...] zakazuje się grodzienia działek w ramach jednego osiedla mieszkaniowego.

W stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przede wszystkim zmieniono przeznaczenie terenu, dostosowując je do istniejącego stanu zagospodarowania.

Aktualne kierunki zagospodarowania przestrzennego Otwocka określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 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. (zwane dalej „Studium”).

Obszar planu znajduje się w wydzieleniu oznaczonym symbolem C-11, dla którego Studium postanawia, że jest to „Strefa city” – usytuowana w centralnej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie stacji kolejowej, skupiająca większe placówki administracyjne, handlowe, bankowe itp. i obejmująca tereny zabudowy o dużej intensywności. Maksymalna wysokość w tej strefie to 18 m.

Wydzielenie C-11 znajduje się w „rejonie aktywizacji gospodarczej”, który obejmuje tereny o zróżnicowanych funkcjach umożliwiających rozwój działalności gospodarczej i gdzie dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z dopuszczeniem mieszkalnictwa, funkcji magazynowo-składowych oraz funkcji produkcyjnych. Wydzielenie należy także do obszaru „funkcjonalne centrum miasta”. Są to tereny „city” przeznaczone do utrzymania i rozwoju funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym (regionalnym) oraz lokalnym (miejskim i dzielnicowym). Obejmuje kwartały zabudowy ograniczone: ulicami: Rzemieślniczą i Kazimierza Dłuskiego, Stanisława Staszica i Karczewską, Jana Matejki i gen. Juliana Filipowicza, Stefana Żeromskiego i Władysława

Stanisława Reymonta. Wskazane są w pierwszym rzędzie do działań mających na celu uporządkowanie, wypełnienie i uczynienie istniejącej tkanki miejskiej.

Pożądanymi działaniami w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym to:

- systematyczna likwidacja lub rewitalizacja chaotycznej, zdekapitalizowanej, zabudowy usługowo-produkcyjnej,
- priorytet dla lokalizacji usług z zakresu: administracji, bankowości, handlu, gastronomii, kultury, rozrywki oraz biur różnego typu,
- ograniczenie lub całkowite wykluczenie lokalizacji na tym obszarze obiektów tymczasowych i prowizorycznych,
- dyslokacja z tego obszaru funkcji niezgodnych z jego funkcją wiodącą (produkcyjnych i magazynowo-składowych),
- rewaloryzacja zachowanych budynków o reprezentatywnej dla Otwocka architekturze,
- rozwój i modernizacja przestrzeni publicznych: placu w sąsiedztwie zabytkowego dworca kolejowego, pasaży handlowych, terenów zieleni publicznej oraz głównych ciągów pieszych,
- uporządkowanie układu komunikacyjnego,
- wyznaczenie strefy ograniczeń w parkowaniu i ewentualna realizacja podziemnego parkingu publicznego, przestrzeganie zasady zapewnienia potrzeb parkingowych na terenie własnym inwestycji (z wyjątkiem braku możliwości zapewnienia miejsc parkingowych na działce własnej z powodu już istniejącego zagospodarowania) lub w uzgodnieniu z sąsiednimi inwestycjami.

Plan nie narusza kierunków polityki przestrzennej gminy wyrażonych w ww. dokumencie.

Po przeanalizowaniu wszystkich uwarunkowań opracowany został projekt planu. Wykonana na potrzeby planu i strategicznej oceny oddziaływania planu na środowisko prognoza oddziaływania na środowisko (zwana dalej „prognozą ooś”) wykazała, że realizacja planu nie niesie za sobą ryzyka powstania jakichkolwiek presji na środowisko przyrodnicze czy zdrowie ludzi, wręcz przeciwnie – w wyniku wejścia w życie planu elementy środowiska przyrodniczego takie jak szata roślinna czy ukształtowanie terenu oraz aktywność biologiczna obszaru planu będą lepiej chronione niż dotychczas.

Obszar objęty planem został podzielony na dwa tereny. Teren zajmujący 98,52% powierzchni planu, oznaczony symbolem ZP, przeznaczony jest pod zielenią urządzonej. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczony symbolem MW) zajmuje pozostałe 1,48% powierzchni planu. Teren zieleni urządzonej jest terenem wskazanym do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – park.

Zgodnie z wymogami art. 15 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) – zwanej dalej „ustawą 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, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,

- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 ze względu na niewystępowanie takich obszarów i obiektów w granicach planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na niewystępowanie takich obszarów w granicach planu,
- maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji ze względu na ograniczone możliwości realizacji zabudowy w granicach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na niesporządzenie audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ze względu na fakt, iż w obszarze planu nie występują tereny komunikacji,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Mając na uwadze cel, jaki był powodem przystąpienia do sporządzania planu, a także jednoznaczne postanowienia Studium, 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 (Dz. U. 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu 19 października 2022 r. w „Halo Otwock”, 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, do 9 listopada 2022 r., nie wpłynął żaden wniosek.

Pismem z dnia 29 września 2022 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało dziewięć organów, z których pięć zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

- uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy – Polska Spółka Gazownictwa;
- 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 SA 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;
- „odległości bezpiecznej”, która powinna być zachowana między zakładami stwarzającymi zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz między tymi zakładami, a obszarami wrażliwymi na oddziaływanie poważnych awarii – Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska.

Pismem z dnia 29 września 2022 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 ooś. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska swoje uzgodnienie przesłał dopiero pismem z dnia 10 marca 2022 r.

Projekt planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Otwocku. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 20 listopada 2022 r. Opinia MKU-A zawierała 8 punktów, które dotyczyły:

1. legendy studium zamieszczonej na rysunku planu;
2. sugestii zmiany słowa „obszar” w wyrażeniu „obszar zabudowy”;
3. sugestii, że infrastruktura nie jest przeznaczeniem uzupełniającym dla terenu;
4. sugestii wykreślenia pkt 4 z § 8;
5. sugestii rezygnacji z wyznaczenia linii zabudowy;
6. sugestii rezygnacji z wymiarowania strefy wokół pomnika przyrody;
7. sugestii ograniczenia definicji wysokości zabudowy do obiektów budowlanych innych niż budynki;
8. sugestii ustalenia stawki procentowej opłaty planistycznej na poziomie 0%.

Postulaty MKU-A zostały przeanalizowane, a część z nich uwzględniono w projekcie planu.

21 listopada 2022 r. projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii.

Trzy organy postanowiły uzgodnić projekt planu. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie przesłał decyzję umarzającą postępowanie w zakresie uzgodnienia projektu zmiany planu, z uwagi na położenie obszaru zmiany planu poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Zarząd Województwa Mazowieckiego przesłał informację o braku możliwości dokonania uzgodnienia z uwagi na niesporządzenie audytu krajobrazowego.

W opinii do ustaleń projektu planu Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. podtrzymało stanowisko zawarte w piśmie z 28 października 2022 r. Trzy organy nie miały zastrzeżeń do projektu planu.

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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.), nie było konieczności wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach planu nie występują grunty leśne, a co za tym idzie nie było konieczności wystąpienia z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Od 1 lutego 2023 r. do 22 lutego 2023 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Informacja o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazała się 25 stycznia 2023 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl. W trakcie wyłożenia projektu planu, 15 lutego 2023 r., odbyła się publiczna dyskusja, na której zostały omówione i przedyskutowane z mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu. Problemy poruszone w trakcie dyskusji dotyczyły: możliwości zagospodarowania obszaru objętego planem, w tym realizacji kolejnych pomników i rzeźb.

W wyznaczonym terminie, do 8 marca 2023 r., nie została złożona żadna uwaga zarówno do projektu planu, jak i prognozy oś.

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.

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.

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.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.