

Projekt

z dnia 16 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 2023 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 183 i 188

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., 40 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 183 i 188.

2. Planem obejmuje się obręby ew. 183 i 188 w ich granicach ewidencyjnych.

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

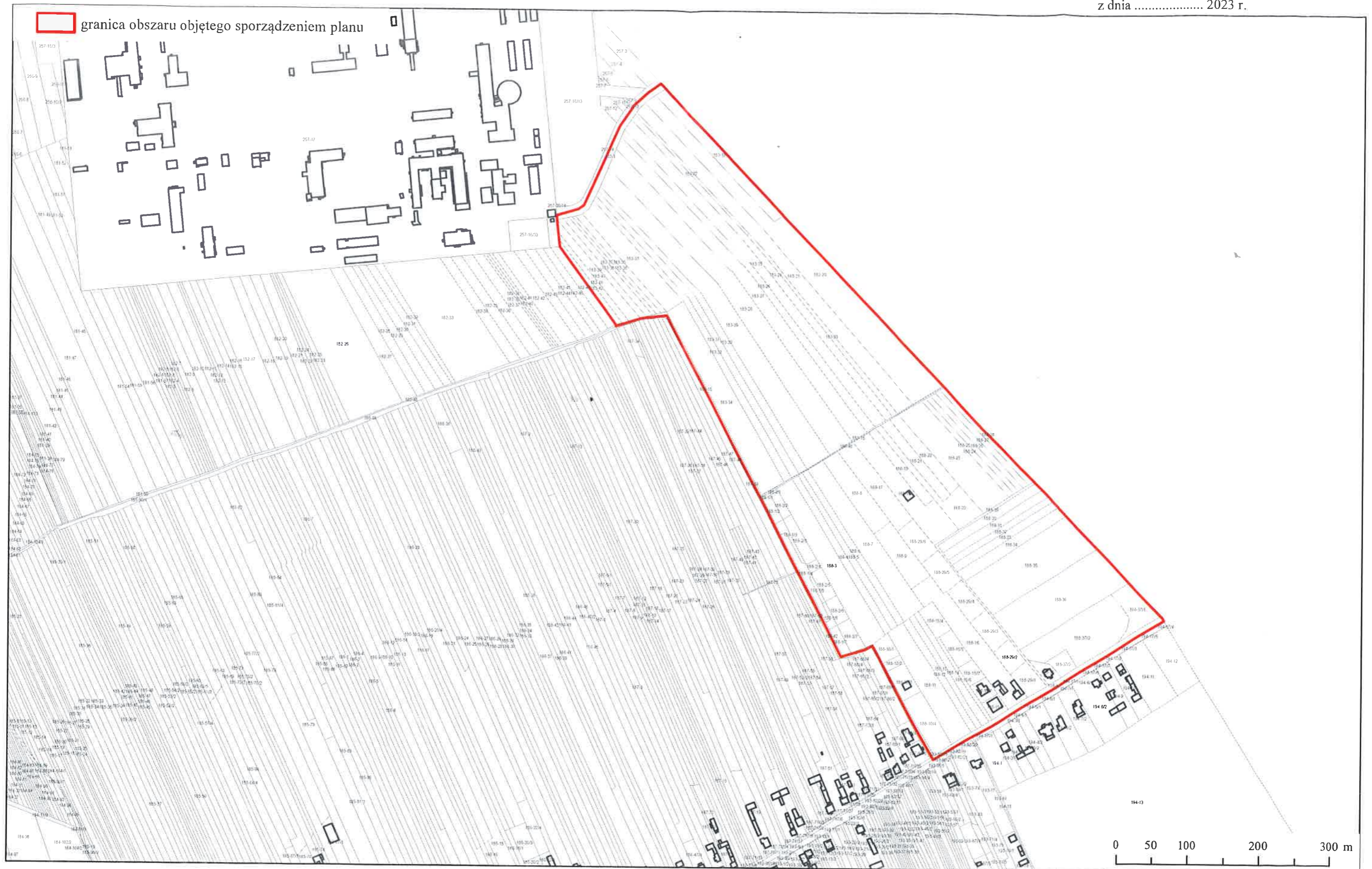
§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Bożenna
Jolanta
Marchel-
Potrzuska

Elektronicznie
podpisany przez
Bożenna Jolanta
Marchel-Potrzuska
Data: 2023.08.16
14:40:27 +02'00'

Zastępca Naczelnika

Dorota Gadomska



UZASADNIENIE

Obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 183 i 188 ma powierzchnię 28,90 ha. Leży we wschodniej części miasta, na północ od wschodniego krańca ul. Gabriela Narutowicza oraz wschodniej granicy miasta, w sąsiedztwie Narodowego Centrum Badań Jądrowych (NCBJ). Obszarem wskazanym do sporządzenia planu objęto w całości obręby ew. 183 i 188.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obszar wskazany do sporządzenia planu znajduje się w dwóch strefach strukturalnych - miejskiej i podmiejskiej. Rozwój strefy miejskiej w tym rejonie miasta przewidziany jest w postaci obszarów usługowo-produkcyjnych U/P1-6, U/P1-7, położonych po obu stronach projektowanej drogi lokalnej biegnącej od ulicy Gabriela Narutowicza do Traktu Lubelskiego z wjazdem na teren NCBJ. Obszary U/P1-6, U/P1-7 to fragmenty projektowanego wokół NCBJ parku technologicznego, zwanego w studium technopolem. Rozwój strefy podmiejskiej planowany jest w postaci obszarów usługowo-mieszkaniowych U/M1-5 (fragment) i U/M1-9 obsługiwanych komunikacyjnie przez istniejącą ulicę Gabriela Narutowicza oraz projektowane drogi lokalne i zbiorcze do obsługi technopola.

Dla obszarów usługowo-produkcyjnych, w tym dla jednostek U/P1-6 i U/P1-7, stanowiących ok. 50% powierzchni obszaru planu, studium przewiduje realizację funkcji usługowych i magazynowo-składowych oraz funkcji produkcyjnych. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 40%, wyjątkowo 25%, jeśli taki wskaźnik wynika z obowiązującego planu lub stanu istniejącego.

Dla obszarów usługowo-mieszkaniowych (U/M1-5 i U/M1-9) studium przewiduje utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych, z ograniczeniem rozwoju usług do zabudowy usługowej nieuciążliwej (o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym). W jednostkach U/M1-5 i U/M1-9 rozwój zabudowy mieszkaniowej został dopuszczony wyłącznie w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 60%, wyjątkowo 55%, jeśli taki wskaźnik wynika z obowiązującego planu lub stanu istniejącego.

Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym rejonie strefy miejskiej to 12 m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy określono na poziomie 1,2 dla zabudowy usługowej oraz 0,5 dla zabudowy jednorodzinnej.

W strefie podmiejskiej maksymalna wysokość zabudowy została ustalona na 12 m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej i produkcyjnej w tym rejonie miasta to 2,0.

Przeważającą część obszaru wskazanego do sporządzenia planu stanowią grunty rolne, w tym grunty zadrzewione i zakrzewione, oraz lasy. Pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne zlokalizowane są w południowej części obrębu ew. 188 przy ulicy Gabriela Narutowicza. Od północnego zachodu obszar planu graniczy z terenem Narodowego Centrum Badań Jądrowych.

Obszar wskazany do sporządzenia planu położony jest poza granicami form ochrony przyrody.

Aktualnie większość obszaru wskazanego do sporządzenia planu położona jest w granicach obowiązującego od 1999 r. planu miejscowego, zatwierdzonego uchwałą RM nr XVIII/168/99 zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonego uchwałą nr XVII/77/86 Miejskiej Rady Narodowej miasta Otwocka z dnia 27 listopada 1986 r. dla obszaru, którego granice określa załącznik do uchwały Rady Miasta Otwocka nr XXXIV/247/96 z dnia 22 października 1996 r. i zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od osiedla Jabłonna po obu stronach drogi w Świerku do granic miasta Otwocka.

Podstawowym celem sporządzenia planu jest stworzenie warunków do rozwoju parku technologicznego – dzielnicy naukowo-usługowo-produkcyjnej dla Otwocka związanej z NCBJ, która zapewni rozwój przedsiębiorczości i miejsca pracy dla mieszkańców miasta.

Istotnym celem sporządzenia planu jest także poprawa ładu przestrzennego tej części miasta mającej rodowód wsi Świerk, zwłaszcza poprzez ujednoczenie zasad zagospodarowania terenu poszczególnych nieruchomości, ujednoczenie gabarytów i kolorystyki zabudowy, regulację pasów drogowych i linii zabudowy. Uchwalenie planu ułatwi i przyspieszy realizację inwestycji, zwłaszcza wymianę i modernizację występującej w tym rejonie zdekapitalizowanej zabudowy zagrodowej.

Trzecim istotnym celem jest aktualizacja obowiązującego od ponad dwóch dekad planu miejscowego, który zdezaktualizował się zarówno w odniesieniu do obowiązujących przepisów, jak i kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego określonego w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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. Przystąpienie do sporządzania planu jest zgodne z tak określoną strategią sporządzania planów.


Z up. Prezydenta Miasta Otwocka
Piotr Woźniak
Wiceprezydent Miasta