

UCHWAŁA NR LXXXVII/946/23  
RADY MIASTA OTWOCKA

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 181 i 182 oraz fragmentów obrębów ew. 171 i 184**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 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. 181 i 182 oraz fragmentów obrębów ew. 171 i 184.

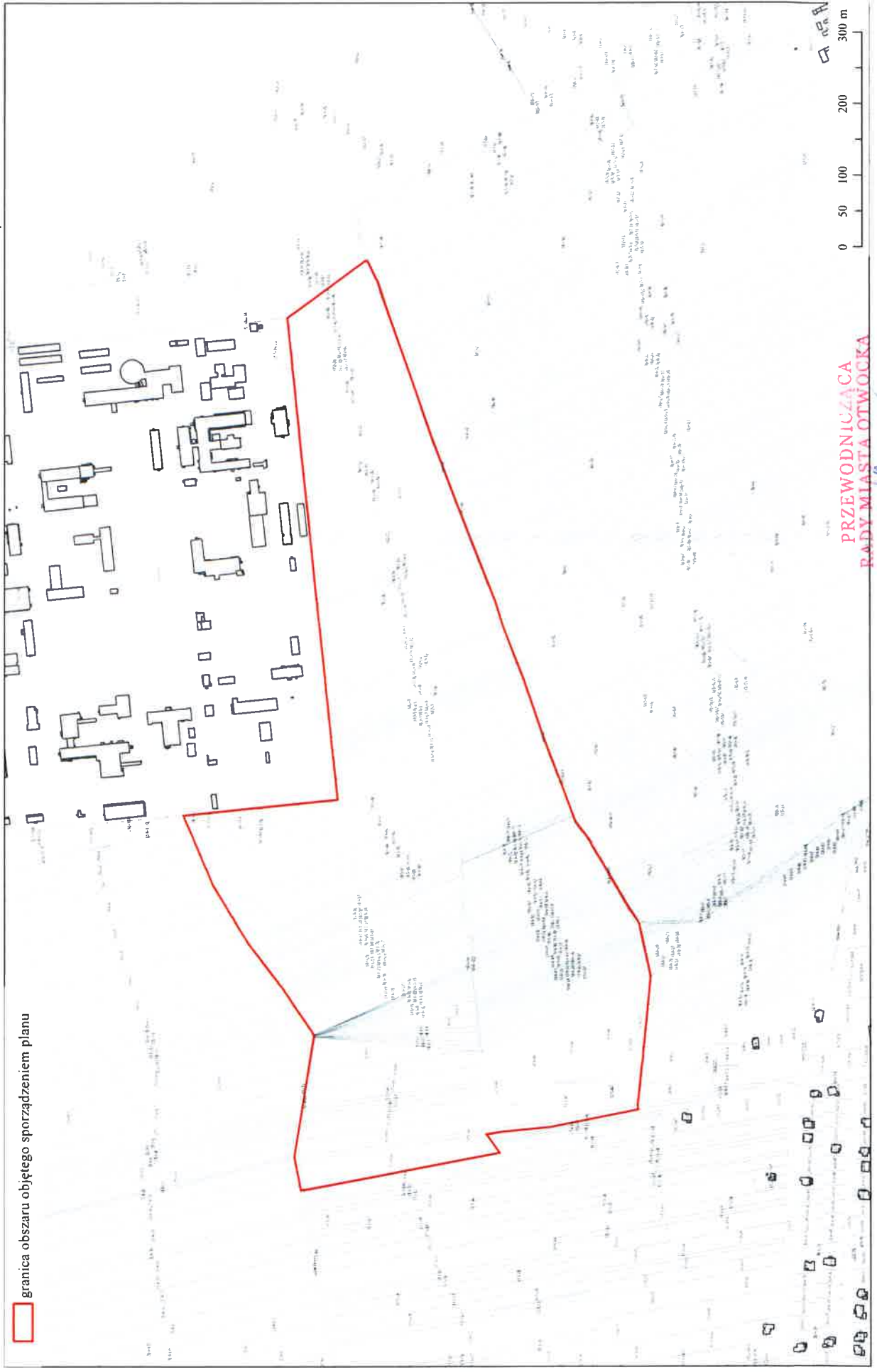
2. Granica obszaru objętego sporządzeniem planu, o którym mowa w ust. 1, przebiega następująco: północno-zachodnią, wschodnią i północną granicą obrębu ew. 181, północną, wschodnią i południową granicą obrębu ew. 182, południową granicą obrębu ew. 181, południową granicą obrębu ew. 184, od narożnika południowej granicy obrębu ew. 184 przez obręb 184 do narożnika południowej granicy obrębu ew. 171, południową i zachodnią granicą obrębu 171, zachodnią granicą działki ew. nr 42 z obr. 171, południową i zachodnią granicą działki ew. nr 63 z obr. 171, od północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 63 z obr. 171 przedłużeniem zachodniej granicy działki ew. nr 63 z obr. 171 przez działkę ew. nr 40 z obr. 171 do północnej granicy obrębu ew. 171, północną granicą obrębu ew. 171.

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.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA  
*Monika Joanna Kwiek*



PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA

*Monika Joanna Kwieć*

## Uzasadnienie

Obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 181 i 182 oraz fragmentów obrębów ew. 171 i 184 ma powierzchnię 40,82 ha. Leży w północno-wschodniej części miasta, na południe od Narodowego Centrum Badań Jądrowych (NCBJ). Sporządzenie planu dotyczy w całości obrębów ew. 181 i 182, które łącznie stanowią 67% powierzchni planu, oraz wschodniej części obrębu ew. 171 i północnej części obrębu ew. 184.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obszar wskazany do sporządzenia planu znajduje się w strefie strukturalnej miejskiej. W tym rejonie głównym kierunkiem zagospodarowania przestrzennego określonym przez studium jest rozwój wokół NCBJ parku technologicznego (zwanego w studium też technopolem) z zabudową usługowo-produkcyjną w ramach wydzielenia planistycznego studium oznaczonego symbolem U/P1-6. W granicach planu znalazły się niewielkie fragmenty jednostki U/M1-8 - obszar usługowo-mieszkaniowy, U1-2 - obszar usługowy oraz projektowana droga zbiorcza do obsługi technopola.

Dla obszarów usługowo-produkcyjnych, w tym dla jednostki U/P1-6 stanowiącej nieomal 100% 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.

Maksymalna wysokość w strefie miejskiej dla zabudowy niemieszkaniowej to 12 m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej i produkcyjnej w tym rejonie miasta określono na poziomie 2,0.

Znaczną część obszaru wskazanego do sporządzenia planu aktualnie zajmują lasy. Pozostałą część obszaru stanowią grunty rolne, przeważnie odłogowane, w tym grunty zadrzewione i zakrzewione. Od północy obszar planu graniczy z terenem Narodowego Centrum Badań Jądrowych.

Obszar 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 przyjętego uchwałą RM nr XVIII/168/99, będącego 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 wokół NCBJ, która umożliwi rozwój przedsiębiorczości i zapewni 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 obowiązujących od ponad dwóch dekad planów miejscowych, które zdezaktualizowały 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.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA  
  
Małgorzata Joanna Kwiek