

UZASADNIENIE

(projektu planu w fazie konsultacji społecznych)

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Stawowa” (zwanym dalej „planem”) zostały zainicjowane uchwałą Nr VII/96/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Stawowa”.

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.

Plan dotyczy obszaru położonego we wschodniej części miasta, w rejonie ulic Gabriela Narutowicza i Stawowej. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,84 ha. Powierzchnia Otwocka to 4731 ha, a więc plan obejmuje 0,02% powierzchni miasta.

Obszar planu obecnie stanowi mozaikę gruntów rolnych, pastwisk, gruntów zadrzewionych oraz nieużytków rolnych w postaci zarastającego zbiornika wodnego, gdzie okresowo retencjonowana jest woda deszczowa z układu rowów odwadniających zabudowane i niezabudowane tereny wsi Jabłonna i Świerk.

Obszar planu, wzdłuż ulicy Stokrotki przecina linia wysokiego napięcia 110 kV ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zabudowy wynikającą z istnienia pasa technologicznego linii energetycznej.

W rejonie skrzyżowania ulicy Stawowej i Gabriela Narutowicza znajduje się zabytkowa kapliczka pochodząca z 1920 r.

Obszar planu położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej) oraz w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, a w odległości 100 m przebiega północna granica rezerwatu „Pogorzelski Mszar”. Południowa część obszaru planu w ramach Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego została zaliczona do krajobrazu leśnego o kodzie 14-318.79-124, podtyp 3a – z przewagą siedlisk borowych. Jest to tzw. krajobraz priorytetowy.

Obszar planu jest dobrze skomunikowany i nie wymaga wyznaczenia nowych dróg publicznych.

W pasach drogowych ulic położonych w granicach planu zlokalizowana jest podstawowa infrastruktura techniczna: sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć gazowa i sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.

W opracowaniu ekofizjograficznym według Mapy preferowanych kierunków zagospodarowania ze względu na walory środowiskowe obszar został zaliczony do Grupy D – tereny, dla których uwarunkowania i walory przyrodnicze nie stanowią zasadniczo ograniczeń dla rozwoju zabudowy i inwestycji, przy czym należy uwzględnić lokalnie zróżnicowane warunki posadowienia budynków oraz konieczność ochrony lokalnych korytarzy ekologicznych w tym cieków i zbiorników wodnych wraz z obudowa biologiczną.

Delimitacja obszaru planu na tereny o określonym w projekcie planu przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania uwzględnia rekomendacje i postulaty wynikające z opracowania ekofizjograficznego.

Podstawowym celem sporządzenia planu jest stworzenie warunków do budowy zbiornika wodnego służącego retencji nadmiaru wód opadowych oraz regulacji przepływów w rowach melioracyjnych odwadniających okresowo podtapiane obszary Jabłonnej i Świerka. Zbiornik planowany jest jako jedno z urządzeń publicznie dostępnego parku miejskiego.

Na potrzeby sporządzanej planu dokonano niezbędnych 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.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (zwane dalej „Studium”) 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. oraz uchwałą Nr XCVIII/1058/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

Zgodnie ze Studium obszar planu znajduje się w strefie strukturalnej podmiejskiej.

Strefa podmiejska obejmuje tereny zabudowy o niskiej intensywności. Dla strefy maksymalną wysokość ustalono na 12 m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w strefie ustalono na poziomie:

- 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 1,0 dla zabudowy usługowej w terenach M [i M1];
- 2,0 dla pozostałej zabudowy usługowej i produkcyjnej.

Obszar planu znajduje się w obszarze mieszkaniowym oznaczonym symbolem M-32. Jest to teren wskazany dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych, na którym wskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z preferencją zabudowy jednorodzinnej wszystkich typów (wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa), z dopuszczeniem wszystkich usług podstawowych. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%.

Aktualnie na obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka „Jabłonna Wschodnia”, przyjęty uchwałą nr XLIV/477/02 Rady Miasta Otwocka z dnia 12 marca 2002 r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 155 poz. 3394.

W obowiązującym planie pas terenu wzdłuż północnej granicy został przeznaczony pod drogę publiczną klasy lokalnej. Około 3/5 pozostałej części obszaru przeznaczona została pod usługi sportu, rekreacji i turystyki (teren oznaczony symbolem US), a 2/5 pod zabudowę mieszkaniową indywidualną (teren oznaczony symbolem (MNe-3)).

Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona planem przewiduje podział obszaru na 3 tereny, w trzech klasach przeznaczenia: teren oznaczony symbolem KDZ – przeznaczony planem pod drogę zbiorczą, teren drogi dojazdowej (KDD) oraz teren zieleni urządzonej (ZP). Położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz określone planem podstawowe przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń Studium.

Dla poszczególnych terenów plan określa zasady i wskaźniki zagospodarowania. Ustalona planem maksymalna wysokość obiektów, wskaźniki zabudowy oraz intensywności zabudowy mieszczą się w ramach standardów określonych przez Studium.

Zawartość i forma projektu planu odpowiada wymaganiom z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – zwanej dalej „ustawą o planowaniu”, oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej „rozporządzeniem o zakresie projektu planu”). Zakres ustaleń planu (w podziale na przepisy ogólne i szczegółowe) jest zgodny z zakresem określonym w art. 15 ustawy 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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 komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowe służące określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających wprowadzenie takich przepisów, w planie nie ustalono:

- zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obszarów i obiektów w graniach planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewyznaczenie w Studium takich obszarów w graniach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- sposobu i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu.

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu utworzono dane przestrzenne dla planu. Lokalizacja przestrzenna obszaru planu została opublikowana na ogólnodostępnym portalu www.otwock.e-mapa.net.

W dniu 30 grudnia 2024 r. w Informatorze „Otwock.pl”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się ogłoszenie informujące o podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do 20 stycznia 2025 r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

Pismem z dnia 20 listopada 2024 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało jedenaście organów, z których sześć zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

- 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;
- 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 S.A. Oddział Warszawa;
- zabezpieczenia terenu pod możliwą rozbudowę drogi powiatowej – Zarząd Dróg Powiatowych w Otwocku;
- uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy - Polska Spółka Gazownictwa;
- uwzględnienia zadań i kierunków działań wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Zarząd Województwa Mazowieckiego;
- podziemnego uzbrojenia terenu tras przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych - Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji.

Wszystkie wyżej wymienione wnioski uwzględniono przy sporządzaniu planu. Niektóre instytucje zgłosiły wnioski wykraczające poza zakres ustaleń planu.

Pismem z dnia 18 marca 2025 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu planu. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny pismem z dnia 23 kwietnia 2025 r. uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska odpowiedział pismem z dnia 8 maja 2025 r. uzgadniając odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 18 czerwca 2025 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się obwieszczenie informujące o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po zakończeniu prac nad sporządzaniem projektu planu w dniu 22 sierpnia 2025 r. Prezydent skierował projekt planu wraz z uzasadnieniem do organów i instytucji oraz jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Otwocka w celu uzyskania odpowiednich uzgodnień i opinii.

Na wystąpienie Prezydenta w wymaganym terminie 3 organy projekt planu uzgodniło przesyłając odpowiedzi na piśmie. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie przesłał decyzję umarzającą postępowanie w zakresie uzgodnienia projektu planu, z uwagi na położenie obszaru planu poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Pozostałe organy nie odpowiedziały, a tym samym udzieliły tzw. milczącego uzgodnienia.

Na wystąpienie Prezydenta o zaopiniowanie projektu planu w wymaganym terminie odpowiedziało 5 organów oraz Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji.

Równolegle projekt planu został przesłany do Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Opinia MKU-A zawierała 16 punktów odnoszących się do projektu planu, które dotyczyły:

- definiowania określeń z przepisów zdefiniowanych lub powszechnie używanych;
- ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z istnienia napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV;
- realizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie w formie kablowej,
- zmiany brzmienia ustalenia § 9 ust. 3;
- zbędności ustalenia dotyczącego transportu, przeładunku, magazynowania i przetwarzania odpadów;
- dopisania szerokości pasa drogowego drogi KDZ;
- doprecyzowania ustaleń dotyczących zasad ochrony kapliczki;
- zwymiarowania na rysunku planu zasięgu projektowanego zbiornika;
- ustalenia na terenie ZP obowiązku stosowania dachów charakterystycznych dla stylu świdermajer;
- zmiany sposobu wyświetlania podkładu mapowego na rysunku planu;
- przesunięcia na rysunku planu symbolu drogi KDD;
- zweryfikowania ustalonego projektem planu udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów KDZ, KDD i ZP;
- usunięcia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy ustalonych dla terenu ZP;
- nietraktowania terenu ZP jako terenu rekreacyjno-wypoczynkowego w rozumieniu przepisów ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- usunięcia zakazu stosowania ażurowych nawierzchni oraz geokratek na terenie ZP;
- niekonsekwentnych ustaleń w zakresie gospodarki wodami opadowymi.

Po analizie otrzymanych opinii usunięto możliwość realizacji nowych linii elektroenergetycznych w formie naziemnej, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy ustalone dla terenu ZP, a także obowiązek traktowania terenu ZP jako terenu rekreacyjno-wypoczynkowego w rozumieniu przepisów ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku. Dopisano szerokość pasa drogowego drogi KDZ. Na rysunku planu zmieniono sposób prezentacji podkładu mapowego oraz przesunięto symbol drogi KDD.

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 2024 r. poz. 82) 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.

5 listopada 2025 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń, na stronie bip.otwock.pl oraz www.otwock.pl ukazało się ogłoszenie zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu.

Wraz z opracowaniem projektu planu oszacowane zostały potencjalne wydatki z budżetu miasta będące skutkiem realizacji ustaleń planu: odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości, odszkodowanie wynikające z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, odszkodowanie za wykup nieruchomości, koszty związane z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej. Obciążenia finansowe dla budżetu miasta będą obejmować:

- 1) wykup gruntów pod teren zieleni parkowej;
- 2) koszt przebudowy ul. Stawowej.

Jako przychody do budżetu miasta wynikające z uchwalenia planu oszacowano: opłaty z tytułu podatku gruntowego, opłaty z tytułu podatku od powierzchni użytkowej zabudowy, rentę planistyczną naliczaną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, opłaty adiacenckie z tytułu podziałów i wybudowania infrastruktury, a także opłaty z tytułu obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność gminy. W wyniku uchwalenia planu nie dojdzie do przekwalifikowania gruntów rolnych lub leśnych na grunty budowlane. Nie nastąpi więc wzrost wartości nieruchomości, skutkiem czego nie będzie możliwe naliczenie renty planistycznej. Uchwalenie planu nie przyczyni się do wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości czy od budynków.

Uchwalenie planu wpłynie zatem na budżet miasta. Szacowane wydatki z budżetu miasta, będące bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, powinny zostać zbilansowane prognozowanymi dochodami.