

UCHWAŁA NR XCII/1001/23  
RADY MIASTA OTWOCKA

z dnia 29 listopada 2023 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa”**

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 ze 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 ze zm.), Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa”.

2. Granica obszaru objętego sporządzeniem planu, o którym mowa w ust. 1 przebiega następująco: od południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 131 z obr. 26 przez działkę ew. nr 2 z obr. 26 do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 3/1 z obr. 26, północno-zachodnimi granicami działek ew. nr 3/1, 3/2, 3/3 z obr. 26, północno-wschodnią granicą działki ew. nr 3/3 z obr. 26, od wschodniego narożnika działki ew. nr 3/3 z obr. 26 przez działki ew. nr 87/2 z obr. 26, 3/2 i 1/16 z obr. 27 do zachodniego narożnika działki ew. nr 1/14 z obr. 27, północno-zachodnimi granicami działek ew. nr 1/14, 1/13, 1/7, 1/8, 1/9, 58, 1/11, 2/1, 2/3, 26/1, 26/2 z obr. 27, od północnego narożnika działki ew. nr 26/2 z obr. 27 przez działkę ew. nr 1/2 z obr. 18 do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 51/3 z obr. 18, wschodnimi granicami działek ew. nr 1/2, 57/1 z obr. 18, północną granicą działki ew. nr 58/2 z obr. 18, północno-zachodnią granicą działki ew. nr 57/2 z obr. 18, wschodnimi granicami działek ew. nr 57/2, 58/2 z obr. 18, południowo-wschodnią granicą działki ew. nr 58/2 z obr. 18, wschodnimi granicami działek ew. nr 58/1 z obr. 18, 59 i 60 z obr. 27, przedłużeniem wschodniej granicy działki ew. nr 60 z obr. 27 przez działki 36/7, 35/5 z obr. 27 i 45/3 z obr. 129 do południowej granicy działki ew. nr 45/3 z obr. 129, południowymi granicami działek ew. nr 45/3, 45/2, 45/1 z obr. 129 i 131 z obr. 26.

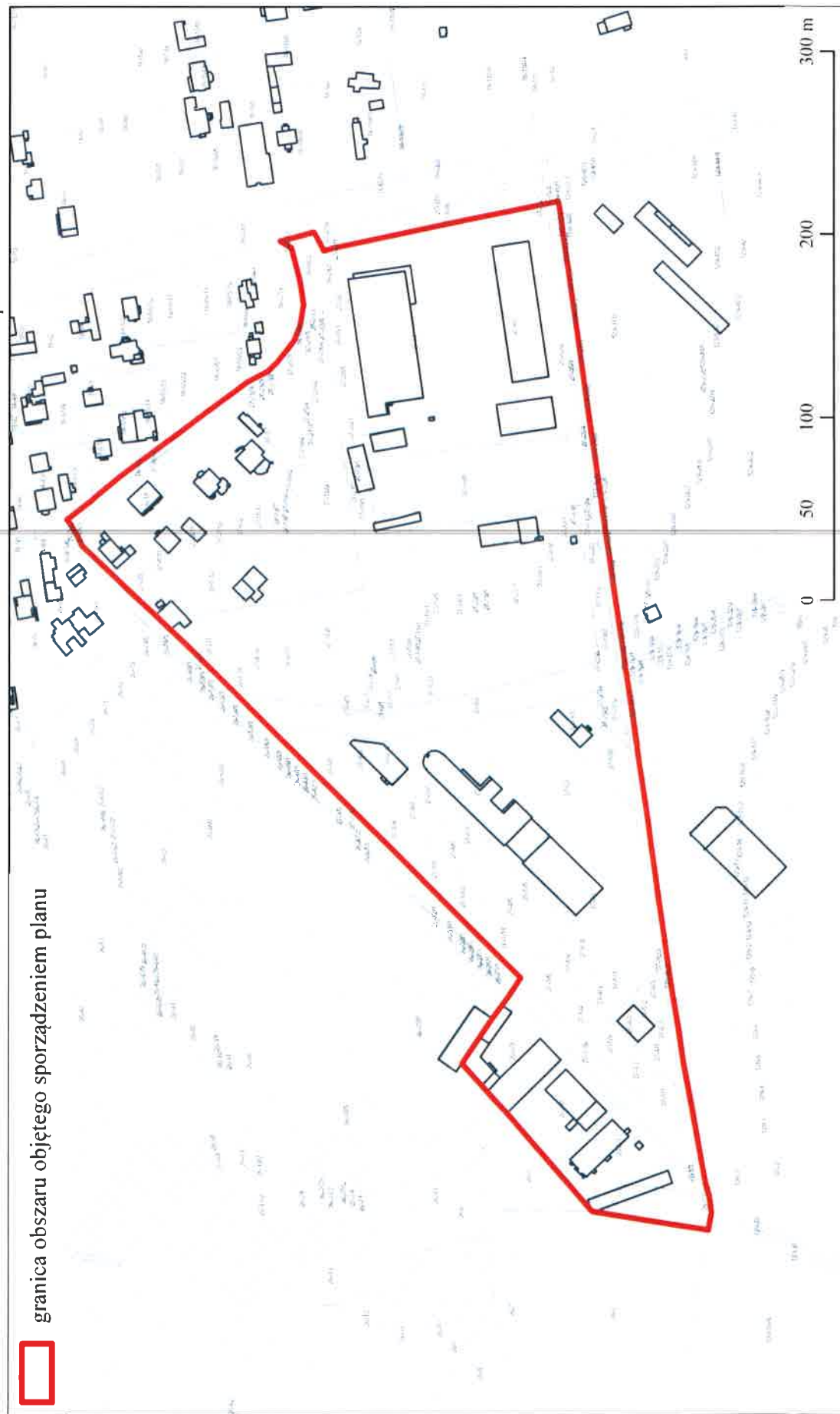
3. Integralną część uchwały stanowi załącznik przedstawiający w sposób graficzny granice obszaru objętego sporządzeniem planu.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA  
  
Monika Joanna Kwiek

Załącznik do uchwały Nr XCII/1001/23  
Rady Miasta Otwocka  
z dnia 29 listopada 2023 r.



## UZASADNIENIE

Obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa” ma powierzchnię 9,13 ha. Leży w południowo-zachodniej części miasta, w rejonie ulic Warsztatowej, Józefa Ignacego Kraszewskiego oraz Łąkowej.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, obszar wskazany do sporządzenia planu znajduje w strefie strukturalnej przyrodniczej, do której należą obszary usługowo-produkcyjne (U/P1 i U/P1-1) oraz obszar mieszkaniowy (M-4).

Dla obszarów usługowo-produkcyjnych (U/P i U/P1) Studium przewiduje realizację funkcji usługowych i magazynowo-składowych oraz funkcji produkcyjnych. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 40%, wyjątkowo 25%.

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. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 70% (wyjątkowo 65%).

Zagospodarowanie w strefie przyrodniczej musi być podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody. Maksymalna wysokość w strefie to 12 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 10 m dla pozostałej zabudowy. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 0,3 dla pozostałej zabudowy.

Obszar wskazany do sporządzenia planu stanowi mozaikę gruntów rolnych oraz gruntów zabudowanych - terenów mieszkaniowych, terenów przemysłowych oraz innych terenów zabudowanych. Są to głównie grunty prywatne.

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

Z wyjątkiem niewielkiego fragmentu (ok. 100 m<sup>2</sup>) dla obszaru planu nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

Podstawowym celem sporządzenia planu jest poprawa ładu przestrzennego tej części miasta, 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 w tym rejonie miasta oraz wyeliminuje konieczność starania się inwestorów o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji administracyjnej.

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  
  
Monika Joanna Kwiek