

**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA OTWOCKA**  
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic  
Kraszewskiego, Batorego i Tysiąclecia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLVIII/502/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 22 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Kraszewskiego, Batorego i Tysiąclecia, 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 obszaru w rejonie ulic Kraszewskiego, Batorego i Tysiąclecia, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 3,27 ha, położony w obrębie ewidencyjnym 33, którego granica przebiega następująco: północną granicą działki nr ew. 27/1, północną, zachodnią i południową granicą działki nr ew. 3, przedłużeniem południowej granicy działki nr ew. 3 aż do przecięcia ze wschodnią granicą działki nr ew. 27/1, wschodnią granicą działki nr ew. 27/1.

**§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 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 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.

**§3.** Użyte w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) elementy infrastruktury energetycznej – linie, stacje, przyłącza i inne urządzenia niezbędne dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustalonej planem zabudowy oraz oświetlenia terenu;
- 2) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);

- 3) miejski system kanalizacji - system odprowadzania ścieków i oczyszczania ścieków w ramach zbiorowego odprowadzania ścieków realizowanego przez Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.;
- 4) miejski system wodociagowy – system ujmowania wody, uzdatniania wody i dostarczania wody w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę realizowanego przez Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, podziemnych części obiektów budowlanych, uzbrojenia technicznego działki i innych urządzeń budowlanych. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 7) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) symbol terenu – symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi,
- 9) teren – fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 10) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Otwocka;
- 11) ujęcia wód – urządzenia służące do poboru wód podziemnych dla potrzeb zbiorowego zaopatrzenia w wodę;
- 12) urządzenie odwadniające - zbiornik: retencyjny lub retencyjno-infiltracyjny lub infiltracyjny a także rów infiltracyjny;
- 13) usługi – usługi w rozumieniu PKWiU 2015
- 14) wysokość zabudowy – dla budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją §6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.); dla pozostałych obiektów budowlanych jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższego położonego punktu obiektu;
- 15) zabudowa usługowa sportu i rekreacji – zespół budynków lub budowli, będących w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych budynkami kultury fizycznej, ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budowlami sportowymi i rekreacyjnymi oraz budynkami zakwaterowania - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi.

#### **§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 literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

## **§5.**

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

- 1) US – teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji;
- 2) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych oraz zieleni towarzyszącej niezbędnym przypisanej planem funkcji, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, urządzeń odwadniających, hydrantów, dojazdów i dojazdów, dróg (ścieżek) rowerowych, miejsc do parkowania i parkingów, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

## **§6.**

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

2. Ochrona obszarów, o których mowa w ust. 1 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 US:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa usługowa sportu i rekreacji - obiekty do realizacji usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) uzupełniające - zabudowa usługowa lub lokale usługowe służące usługom oznaczonym w PKWiU 2015 jako Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne oraz Sekcja P – edukacja, z zastrzeżeniem, że maksymalny udział powierzchni użytkowej do realizacji tych usług nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i komunikacji;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – budowa i utrzymywanie obiektów sportowych;
- 3) lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 4) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:
- a) nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
  - b) niedopuszczalne jest stosowanie azurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 6) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren należy traktować jako tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 7) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 18 m,
  - b) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 18 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,

- d) dach płaski co oznacza dach (stropodach) o dowolnym układzie połaci dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż  $12^\circ$ , przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
  - e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 10000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 100 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego planowany jest główny wjazd na działkę, w przedziale od  $85^\circ$  do  $95^\circ$  z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszcza się kąt w przedziale od  $45^\circ$  do  $135^\circ$  przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 9) obsługa komunikacyjna terenu:
- a) podstawowa - z ul. Tysiąclecia;
  - b) uzupełniająca – za pośrednictwem istniejącego zjazdu z ulicy Stefana Batorego oraz z ulicy J.I. Kraszewskiego;
- 10) zasady obsługi parkingowej:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania – 80,
  - b) na każde 2 miejsca do parkowania dla samochodów należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów,
  - c) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania;
- 11) zasady odprowadzania i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce budowlanej inwestycji,
  - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub urządzeń odwadniających z zastrzeżeniem, że przed wprowadzeniem wód do ziemi należy je doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu wodociągowego:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
  - b) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80 mm;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci miejskiej,
  - b) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm,
  - c) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm;
- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z instalacji fotowoltaicznej,
  - b) na terenie znajduje się stacja transformatorowa,
  - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących elementów infrastruktury energetycznej oraz budowę nowych elementów z zachowaniem następujących wymagań:
    - nowe linie energetyczne nakazuje się realizować jako kablowe,
    - stacje transformatorowe nakazuje się realizować jako wewnętrzne,
    - moc instalacji fotowoltaicznych nie może przekraczać 100 kW;
- 15) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło:

- a) zaopatrzenie w ciepło z systemu miejskiego lub systemu zakładowego oczyszczalni ścieków (ciepło systemowe) lub z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE) zlokalizowanych na terenie lub poza granicami terenu,
  - b) w przypadku budowy instalacji OZE niedopuszczalne jest stosowanie instalacji o mocy przekraczającej 100 kW oraz instalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 16) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Otwocku poza obszarem planu,
  - b) minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
  - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm;
- 17) wymagania systemu gospodarowania odpadami:
- a) teren powinien mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),
  - b) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków, muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb,
  - c) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 18) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) na terenie znajdują się dwie studnie z niezbędną infrastrukturą wodną i elektroenergetyczną, wchodzące w skład ujęcia wody podziemnej „Batorego”, przewidziane do likwidacji,
  - b) dla każdej studni ustanowiona została strefa ochrony bezpośredniej, oznaczona na rysunku planu,
  - c) do czasu likwidacji istniejących studni i związanej z nim infrastruktury oraz stref ochrony bezpośredniej - obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z aktualnych decyzji i przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i Prawa wodnego;
- 19) 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 KDL:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej – ulica Tysiąclecia,
  - b) uzupełniające:
    - urządzenia infrastruktury technicznej,
    - miejsca do parkowania;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg;
- 3) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:
  - a) nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
  - b) niedopuszczalne jest stosowanie ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych;
- 4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego od 15 do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
  - c) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- do kanalizacji deszczowej lub do urządzeń odwadniających,
  - dopuszcza się odwodnienie do ziemi w przypadku chodników i dróg rowerowych;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) wodociągi:
    - realizacja hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
    - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80 mm,
  - b) kanalizacja:
    - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm,
    - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
  - c) elektroenergetyka:
    - nowe linie energetyczne nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne),
    - stacje transformatorowe nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe;
  - d) gazownictwo:
    - minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
    - minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
  - e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

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

**§10.** Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Miasta Otwocka.

**§11.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.