

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA**
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977, z późn. zm.), w związku z uchwałą 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”, Rada Miasta Otwocka uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne i ogólne

§1.

1. W związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) stwierdza się, że 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 9,13 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 18, 26, 27 i 129, którego granica przebiega 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.

§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 – zapisane w formie elektronicznej dane przestrzenne planu.

§3. Występujące w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dach spadzisty – dach o przekroju prostoliniowym, dwu- lub czterospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°;
- 3) 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.);
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 5) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych wyznaczony liniami zabudowy;
- 6) OZE – odnawialne źródła energii;
- 7) pas technologiczny – obszar, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie linii elektroenergetycznej;
- 8) przedsięwzięcie – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 9) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 10) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych terenów, którym plan przypisuje to samo przeznaczenie podstawowe;
- 11) śmietnik - miejsce do wstępnego, czasowego gromadzenia odpadów komunalnych przez ich wytwórcę;
- 12) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Otwocka.

§4.

1. Przepisy rozdziałów od 2 do 9 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi odpowiednio dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. 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) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 6) obszary objęte ochroną – granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

§5.

1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:
- 1) MNW/UH/UL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu lub usług rzemieślniczych;
 - 2) U – tereny usług;
 - 3) KDZ – teren drogi zbiorczej;
 - 4) KDL – teren drogi lokalnej;
 - 5) KDD – tereny dróg dojazdowych.

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 integralnie związanych z przypisanym planem przeznaczeniem terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, 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) – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§6. Zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3-4 budynki i tymczasowe obiekty budowlane należy lokalizować w obszarze zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy dochodzi do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie linii rozgraniczającej pomiędzy przecięciami z nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, daszków, wykuszy, balkonów, ganków (wiatrołapów, przedsionków), tarasów, schodów, pochylni i innych i elementów drugorzędnych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych związanych z budową lub remontem inwestycji docelowych.

§7. Szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych w przypadku, gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowania działek odbiega od ustalonych planem:

- 1) w przypadku gdy co najmniej 50% powierzchni parteru budynku znajduje się w obszarze zabudowy, dopuszcza się nadbudowę tego budynku o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają;
- 2) w przypadku gdy mniej niż 50% powierzchni zabudowy budynku znajduje się w wyznaczonym planem obszarze zabudowy, nadbudowa budynku jest dopuszczona tylko w granicach obszaru zabudowy o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają
- 3) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu.

§8. Zasady dotyczące kolorystyki zabudowy:

- 1) dla pokryć dachów spadzistych z zastrzeżeniem pkt 2, nakazuje się stosowanie gamy barw: szarej lub czerwonej dachówki ceramicznej lub brązowej;
- 2) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów spadzistych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
- 3) dla elewacji budynków wykończonych tynkiem nakazuje się stosowanie gamy barw pastelowych, co należy rozumieć jako biel z niewielką domieszką koloru;

- 4) dla elewacji wykończonej oblicówką drewnianą dopuszcza się stosowanie co najwyżej dwóch kolorów powłok malarskich;
- 5) nie podlega ograniczeniom kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej oraz powierzchnie elewacji stanowiące nie więcej niż 15% ogólnej powierzchni elewacji wykonane z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły, kamienia oraz niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki i szkła.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§9.

1. Ze względu na konieczność ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej niedopuszczalne jest stosowanie urządzeń i instalacji, które nie zapewniają określonych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

2. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 2) niedopuszczalne jest stosowanie ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych.

3. Na potrzeby kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, teren oznaczony symbolem MNW/UH/UL należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

4. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo oraz bliskie sąsiedztwo obszaru Natura 2000 na całym obszarze planu zakazuje się:

- 1) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) realizacji, których negatywne oddziaływanie na środowisko powoduje obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm lub wykracza poza granice terenu realizacji inwestycji, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 4) realizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeladunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów w tym realizacji zamierzeń budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, nadbudowie obiektów budowlanych związanych z gospodarką odpadami.

5. Nakazuje się zachowanie drzew gatunku dąb szypułkowy (*Quercus robur*) i sosna zwyczajna (*Pinus sylvestris*) będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną i dobrej statyce (stabilnych), o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m 100 cm lub większym.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§10. W celu ochrony stanowiska archeologicznego o nr ewid. AZP 59-68/35 ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego w granicach określonych na rysunku planu.

Rozdział 5

Obszary i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§11.

1. Cały obszar planu znajduje się w granicach GZWP nr 222 – Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz nr GZWP nr 2151 – Subniecka warszawska (część centralna).

2. Ochrona obszarów, o którym mowa w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszego planu.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§12.

1. Na rysunku planu wyznaczono pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV obejmujący pas terenu o szerokości 16 m, licząc po 8 m od osi linii w obie strony.

2. W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości mniejszej niż 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę), jak również rozbiórkę i odbudowę, w tym skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§13.

1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych:
 - a) w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 8

Zasady obsługi komunikacyjnej, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§14.

1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

- 1) droga oznaczona symbolem KDZ (ul. Warsztatowa) będąca drogą klasy zbiorczej, której funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta Otwocka;
- 2) droga oznaczona symbolem KDL (ul. Łąkowa) będąca drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności obsługująca ruch lokalny obszaru planu;
- 3) drogi oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD będące drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności zapewniające obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości obszaru planu.

§15. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, przy czym liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona planem w pkt 2;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy, nie licząc miejsc w garażu,
 - b) dla usług - 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, nie wliczając miejsc w garażu;
- 3) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 4) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla lokali usługowych nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§16.

1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się publiczne tereny komunikacji oznaczone symbolami KDZ, KDL, 1KDD, 2KDD z zastrzeżeniem, że w przypadku infrastruktury istniejącej dopuszcza się także inne tereny o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i nie koliduje z innymi ustaleniami planu.

2. Wymagania dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej zasilanej z ujęć wody położonych w Otwocku poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów wodociągowych sieci rozdzielczej – 100 mm.

3. Wymagania dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) odprowadzenie ścieków z nieruchomości za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanej miejskiej sieci zbiorczej do oczyszczalni ścieków położonej w Otwocku poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 90 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm;

4. Wymagania dla systemu odprowadzania i zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji, przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce własnej inwestycji,
 - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów mechanicznych, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) z dróg, placów i parkingów publicznych wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi, urządzeń odwadniających lub kanalizacji deszczowej, przy czym przed skierowaniem do ziemi, urządzeń lub kanalizacji wody należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach o ochronie środowiska;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej – 200 mm.

5. Wymagania dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w energię elektryczną z sukcesywnie rozbudowywanej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne;
- 3) stacje transformatorowe nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe;
- 4) w przypadku budowy instalacji OZE niedopuszczalne jest stosowanie instalacji o mocy przekraczającej 100 kW.

6. Wymagania dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia,
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Wymagania dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych instalacji i urządzeń wykorzystujących:
 - a) energię elektryczną,
 - b) gaz lub płynne źródła energii,
 - c) odnawialne źródła energii (OZE);
- 2) w przypadku budowy instalacji OZE niedopuszczalne jest stosowanie instalacji o mocy przekraczającej 100 kW.

8. Wymagania dla systemu gospodarowania odpadami:

- 1) działka budowlana powinna mieć przynajmniej jeden śmietnik,
- 2) śmietniki należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

Rozdział 10

Przepisy szczegółowe dla terenów

§17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNW/UH/UL:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi handlu lub usługi rzemieślnicze;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - budynków handlowo-usługowych,
 - warsztatów,
 - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) w przypadku realizacji lokalu usługowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - d) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi,
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków biurowych,
 - budynków handlowo-usługowych,
 - budynków handlu wielkopowierzchniowego,
 - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - d) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach płaski,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia §12 ust. 2.

§19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi,
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków biurowych,
 - budynków handlowo-usługowych,
 - budynków handlu wielkopowierzchniowego,
 - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - d) układ i nachylenie głównych połaci dachowych - dach płaski,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;

- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisko archeologiczne o nr AZP 59-68/35, z czego wynikają ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§20.Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi,
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków biurowych,
 - budynków handlowo-usługowych,
 - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - d) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach płaski,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do ~~1,2~~ 0,3,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisko archeologiczne o nr AZP 59-68/35, z czego wynikają ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§21.Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ:

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza – ul. Warsztatowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 13 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisko archeologiczne o nr AZP 59-68/35, z czego wynikają ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia §12 ust. 2.

§22.Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. Łąkowa;

- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 14 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§23.Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 14 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia §12 ust. 2.

§24.Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 10 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisko archeologiczne o nr AZP 59-68/35, z czego wynikają ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 11

Stawki procentowe do obliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§25.Stawka procentowa służąca ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MNW/UH/UL, 1U, 2U, 3U – 30%,
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§26.Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§27.Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Miasta Otwocka.

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

Załącznik nr 4 do uchwały
Nr Rady Miasta Otwocka
z dnia

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.