

**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA OTWOCKA**  
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465 ze 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 2024 poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą Nr VII/93/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego”, Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne i ogólne**

**§1.**

1. 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. oraz uchwałą Nr XCVIII/1058/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 3,72 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 48, 134 i 135, którego granica została oznaczona na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

**§2.**

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, zwanej dalej „tekstem planu”, 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 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;
- 2) załącznik nr 3 – 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, co najmniej dwupołaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 40°, z wyłączeniem dachu mansardowego;
- 3) hybrydowa instalacja OZE – w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361);
- 4) instalacja OZE – urządzenie lub zespół urządzeń służące do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisane przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej;

- 5) linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) 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 ze zm.);
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej lub liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi;
- 8) obcy gatunek inwazyjny – gatunek drzewa znajdujący się w publicznie dostępnym katalogu obcych gatunków w Polsce;
- 9) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 10) OZE – odnawialne źródła energii;
- 11) PKOB – Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych;
- 12) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.);
- 13) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

#### §4.

1. Przepisy rozdziałów od 2 do 7 oraz 9 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi odpowiednio dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu planu 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.

#### §5.

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) UE – teren usług edukacji;
- 3) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 4) KDL – teren drogi lokalnej;
- 5) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 6) IE – teren elektroenergetyki;
- 7) ZP – tereny zieleni urządzonej.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, możliwa jest realizacja budowli ochronnych, obiektów i urządzeń budowlanych oraz zieleni towarzyszącej integralnie związanych z przypisanym planem przeznaczeniem terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, urządzeń odwadniających, hydrantów, dojsć i dojazdów, dróg (ścieżek) rowerowych, miejsc do parkowania i parkingów, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, śmietników, ogrodzeń, pomników – 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) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:
  - a) elementów drugorzędnych budynku, w szczególności: schodów zewnętrznych, ramp, daszków, występow dachowych, okapów, gzymsów, wykuszy, markiz, oświetlenia zewnętrznego,
  - b) balkonów, wykuszy i innych nadwiesz, które nie mają oparcia na ziemi i wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m,
  - c) ganków i wiatrołapów, które wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar 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;
- 4) budynki i tymczasowe obiekty budowlane nakazuje się lokalizować w obszarze zabudowy, z wyłączeniem:
  - a) wydzielonych obiektów pomocniczych o ile ich powierzchnia nie przekracza 12,5 m<sup>2</sup>,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z robotami budowlanymi;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na jednej działce budowlanej.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

#### **§7.**

1. 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) zakazuje się stosowania ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych.

2. Na potrzeby kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

- 1) teren oznaczony symbolem MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren oznaczony symbolem UE należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) tereny oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

3. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo 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 przedsięwzięć, 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, przeładunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów.

4. Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez:

- 1) nakaz zachowania drzew gatunku dąb szypułkowy (*Quercus robur*), 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 80 cm lub większym;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 nakaz zachowania na powierzchni biologicznie czynnej drzew pozostałych gatunków będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną oraz dobrej statyce (stabilnych), o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m równej lub większej 100 cm;
- 3) nakaz nie dotyczy topól oraz drzew obcych gatunków inwazyjnych zwłaszcza: *Acer negundo*, *Ailanthus altissima*, *Amelanchier lamarckii*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Juglans regia*, *Padus serotina*, *Quercus rubra*, *Rhus typhina*, *Robinia pseudoacacia*,
- 4) niepogarszanie warunków wegetacji drzew przewidzianych do zachowania, zwłaszcza:
  - a) zakaz lokalizowania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m, liczonej na wysokości 1,3 m, od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania,
  - b) nakaz utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej w promieniu nie mniejszym niż 1,5 m od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania, przy czym na chodnikach i placach dopuszcza się stosowanie ochronnych krat o średnicy nie mniejszej niż 1,5 m.

#### **Rozdział 4**

#### **Obszary i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych**

##### **§8.**

1. Cały obszar planu znajduje się w granicach GZWP nr 222 – Dolina Środkowej Wisły, oraz GZWP nr 215 – Subniecka Warszawska (główna).

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

#### **Rozdział 5**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

##### **§9. 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 m<sup>2</sup>;
- 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 6**

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

**§10.** System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

- 1) Droga oznaczona symbolem KDZ (ul. Stefana Batorego) 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. Karczewska) będąca drogą klasy lokalnej, której funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta Otwocka oraz z gminą Karczew;
- 3) drogi oznaczone symbolami 1KDD (ul. Olszowa), 2KDD (ul. Prosta) będące drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości obszaru planu.

#### **§11. 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 użytkowy, nie licząc miejsc w garażu,
  - b) dla usług - 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> 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 7**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§12.**

1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przewiduje się tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, KDL i KDZ 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 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:
  - a) z sukcesywnie rozbudowywanej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia,
  - b) z instalacji OZE (także hybrydowych) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
  - c) z mikroinstalacji OZE;
- 2) linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne;
- 3) stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe.

#### 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 – zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z indywidualnych instalacji lub urządzeń wykorzystujących energię elektryczną, gaz lub płynne źródła energii;
- 2) z instalacji OZE (także hybrydowych) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego, aerotermalną, geotermalną;
- 3) z mikroinstalacji OZE;
- 4) z sieci ciepłowniczej.

## **Rozdział 8**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

**§13.**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§14.**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UE ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi edukacji;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) - budowa i utrzymywanie szkół publicznych, publicznych przedszkoli i publicznych obiektów sportowych;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków szkół i instytucji badawczych,
    - budynków kultury fizycznej,
    - budowli sportowych i rekreacyjnych,
    - budynków gospodarczych i garaży,w rozumieniu PKOB,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
  - b) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 10 m,
  - c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dowolne,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,45;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§15.**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza – ul. Stefana Batorego;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 7 m do 34 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

**§16.**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. Karczewska;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

**§17.**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Olszowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

**§18.**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Prosta;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego od 13 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

**§19.**Dla terenu oznaczonego symbolem IE ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektroenergetyki;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja linii elektroenergetycznych rozdzielczych w rozumieniu PKOB,
  - b) zakaz zabudowy budynkami,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) maksymalna wysokość pozostałych budowli – 3 m,
  - c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dowolne,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8.

**§20.**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie

gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa;

- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - urządzeń oraz budowli sportowych i rekreacyjnych,
    - altan, pomników, obiektów małej architektury,
    - ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
  - b) lokalizacja altan na całym terenie pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczej altany nie będzie większa niż 10 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,8;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
  - b) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
    - dach płaski,
    - dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci do 30°,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,1,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1;
  - e) szczególne warunki zagospodarowania terenu – na gruntach pozostawionych jako użytek leśny nakazuje się ochronę wartościowego drzewostanu oraz zachowanie runa leśnego i stworzenie warunków do odnowy lasu.

§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - urządzeń oraz budowli sportowych i rekreacyjnych,
    - altan, pomników, obiektów małej architektury,
    - ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
  - b) lokalizacja altan na całym terenie pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczej altany nie będzie większa niż 10 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,8;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
  - b) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
    - dach płaski,
    - dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci do 30°,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,1,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1;
  - e) szczególne warunki zagospodarowania terenu – na gruntach pozostawionych jako użytek leśny nakazuje się ochronę wartościowego drzewostanu oraz zachowanie runa leśnego i stworzenie warunków do odnowy lasu.

## **Rozdział 9**

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

§22. Stawka procentowa służąca ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe**

§23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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