

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA**
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Szkolna-Mazurska”

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/94/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Szkolna-Mazurska”, 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 „Szkolna-Mazurska”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 3,64 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 17, 20, 22, 45 i 47, 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) hala pneumatyczna - w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725) tymczasowy obiekt budowlany definiowany jako „powłoka pneumatyczna”;
- 4) hala z obudową pneumatyczną - hala o dachu łukowym lub dwuspadowym o konstrukcji nośnej wykonana ze stali, z drewna klejonego lub z profili aluminiowych z nadmuchem

- powietrza między dwie warstwy materiału PCV co powoduje uzyskanie poduszki powietrznej; rodzaj lekkiego zadaszania całorocznego;
- 5) hybrydowa instalacja OZE – w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361);
 - 6) 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 połączone z tym zespołem magazyn energii elektrycznej;
 - 7) linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 8) 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.);
 - 9) 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;
 - 10) obcy gatunek inwazyjny – gatunek drzewa znajdujący się w publicznie dostępnym katalogu obcych gatunków w Polsce;
 - 11) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 12) OZE – odnawialne źródła energii;
 - 13) 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.);
 - 14) 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) zwymiarowane 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) US – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) KDL – teren drogi lokalnej;
- 3) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 4) L – teren lasu;
- 5) ZP – teren 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, dojeżdż 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, występów 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 m²,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z robotami budowlanymi.

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 teren oznaczony symbolem ZP 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 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) nie pogarszanie 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 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 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 KDL (ul. Wiejska) będąca drogą klasy lokalnej, której funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta Otwocka;

- 2) drogi oznaczone symbolami 1KDD (ul. Mazurska), 2KDD (ul. Szkolna), 3KDD (ul. Wesola), 4KDD (ul. Letnia), 5KDD (ul. Zygmunta) 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 dla usług - 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 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, 3KDD, 4KDD, 5KDD i KDL 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.

Rozdział 8

Przepisy szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji;
- 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 utrzymanie obiektów sportowych;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków kultury fizycznej,
 - hali pneumatycznych i hali z obudową pneumatyczną,
 - budowli sportowych i rekreacyjnych,
 - budynków gospodarczych i garaży,w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,65;
- 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 0,5,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 8000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 70 m.

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

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

- 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 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Mazurska;
- 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 33 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu – ulicę nakazuje się realizować w formie alei, co należy rozumieć, że poza jezdnią, drogą dla pieszych, drogą dla rowerów lub drogą dla pieszych i rowerów oraz stanowiskami postojowymi w pasie drogowym należy posadzić szpalery drzew.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Szkolna;
- 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 11 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§17.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Wesoła;
- 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 8m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§18.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Letnia;
- 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 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§19.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Zygmunta;
- 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 zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§20.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem L ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy.

§21.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP 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 m²,

- 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.