

z dnia 23 kwietnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Meran” -  
etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. 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 r. poz. 1130 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w związku z art. 67 ust. 3 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, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXX/308/20 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Meran”, zmienionej uchwałą Nr XVI/166/25 Rady Miasta Otwocka z dnia 9 kwietnia 2025 r., 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 miasta Otwocka pod nazwą „Meran” - etap I, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 20,26 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 99, 167, 169 i 259, 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, zwanej 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) hybrydowa instalacja OZE – hybrydowa instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361, ze zm.);
- 3) 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;
- 4) 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.);
- 5) mikroinstalacja OZE - mikroinstalacja w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361, ze zm.);

- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej. Linia zabudowy nie dotyczy: elementów drugorzędnych budynku, elementów budynku takich jak wykusze i nadwieszenia, które nie mają oparcia na ziemi i wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, wydzielonych obiektów pomocniczych: śmietnika, stróżówki, wiaty na pojazdy - o ile ich powierzchnia nie przekracza 12,5 m<sup>2</sup>, oraz tymczasowych obiektów budowlanych związanych z robotami budowlanymi;
- 7) obszar zabudowy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to obszar lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych wyznaczony liniami zabudowy;
- 8) przedsięwzięcie - 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.);
- 9) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 10) remiza Ochotniczej Straży Pożarnej - budynek służący do magazynowania sprzętu przeciwpożarowego, osobistego sprzętu ochrony, węży pożarniczych, gaśnice i inny sprzęt gaśniczy. Mogą tutaj znajdować się pomieszczenia mieszkalne i biurowe, świetlica, warsztat czy pralnia;
- 11) 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;
- 12) śmietnik - miejsce do wstępnego, czasowego gromadzenia odpadów komunalnych przez ich wytwórcę;
- 13) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 14) teren komunikacji pieszo-rowerowej – droga dla pieszych i rowerów;
- 15) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Otwocka;
- 16) usługi - usługi w rozumieniu PKWiU 2015 (Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług) w tym usługi rzemiosła.

**§ 4. 1.** Ustalenia tekstu planu oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Przepisy rozdziału 1 są przepisami ogólnymi obowiązującymi odpowiednio dla wszystkich terenów.

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;
- 6) obszary objęte ochroną – granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 7) elementy zagospodarowania przestrzennego terenu – układ zbiorników i rowów retencyjnych.

**§ 5.** Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – teren zabudowy usługowej;
- 3) ZP – tereny zieleni urządzonej – park;
- 4) ZL – tereny lasów;
- 5) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 6) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 7) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

8) KPJ – teren publicznego ciągu pieszego z możliwością dojazdu.

§ 6. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

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

§ 7. W celu ochrony stanowiska archeologicznego o nr ewid. AZP 59-69/7 ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego w granicach określonych na rysunku planu.

§ 8. Na rysunku planu wykazano strefę 12 m od granicy lasu, na terenie której z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

§ 9. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo i rekreację, 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 działki własnej terenu realizacji inwestycji, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 4) realizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeładunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) nakaz lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych w wyznaczonym obszarze zabudowy;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
  - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - e) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
  - f) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - g) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - h) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°;
- 4) wymagania co do kolorystyki obiektów budowlanych:

- a) dla pokryć dachów nakaz stosowania palety barwy brązowej, barwy czerwonej w odcieniu ceglastym lub palety barwy szarej,
  - b) dla elewacji budynków, wykończonych tynkiem nakaz stosowania barw pastelowych, co należy rozumieć jako biel z niewielką domieszką koloru,
  - c) dla elewacji wykończonych deską szalunkową dopuszcza się co najwyżej dwa kolory powłok malarskich,
  - d) nie podlega ograniczeniom kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej oraz fragmenty elewacji wykonane z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), kamienia, niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła,
  - e) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego planowany jest główny wjazd na działkę, w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej:
- a) obsługa z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2 (ul. Niezapominajki) oraz KDD1 (ul. Jaśminowa),
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal użytkowy, nie wliczając miejsc w garażu,
  - c) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w lit. a, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 8) 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;
- 9) zasady budowy infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci miejskiej,
  - b) odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem sieci miejskiej,
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej,
    - z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
    - z mikroinstalacji OZE;
  - d) przy przebudowie i rozbudowie istniejących elementów infrastruktury energetycznej oraz budowie nowych elementów:
    - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
    - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne.

e) zaopatrzenie w ciepło:

- z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących energię elektryczną, gaz lub płynne źródła energii,
- z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego, aerotermalną, geotermalną,
- mikroinstalacji OZE;

f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Otwocku poza obszarem planu;

10) wymagania systemu gospodarowania odpadami:

a) działka budowlana powinna mieć przynajmniej jeden śmietnik,

b) śmietniki należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami do wysokości 1,8 m od strony ulicy lub innej przestrzeni publicznej, z możliwością zastosowania ażurowej furtki,

c) gabaryty śmietnika muszą umożliwiać:

- selektywne zbieranie odpadów z nieruchomości, w tym segregację odpadów na miejscu w śmietniku,
- przetrzymanie wszystkich posegregowanych odpadów w pojemnikach lub workach do czasu odbioru ich przez wyspecjalizowanych przedsiębiorców, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej muszą zapewnić czasowe jednoczesne przetrzymanie przynajmniej 1 pojemnika o pojemności 120 litrów i 5 wypełnionych worków o pojemności 60 litrów;

11) wymagania ochrony środowiska i krajobrazu:

a) 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 nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,

b) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej;

c) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;

12) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa;

2) nakaz lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych w wyznaczonym obszarze zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy linia zabudowy dochodzi do strefy 12 m od granicy lasu, to w strefie obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;

3) zasady zabudowy:

a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest lokalizacja:

- budynku lub zespołu budynków będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami biurowymi, budynkami garaży,
- remizy Ochotniczej Straży Pożarnej,

b) wraz z obiektami określonymi w lit. a możliwa jest realizacja:

- niezbędnych dla tych obiektów instalacji i urządzeń,
- altan, wiat, urządzeń rekreacyjnych, małej architektury, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych,
- budynków gospodarczych,

- zieleni towarzyszącej;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 5) gabaryty budynków i wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków usługowych – 9 m,
  - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
  - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
    - dla budynków usługowych dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 35°,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 35°;
- 6) wymagania co do kolorystyki obiektów budowlanych:
  - a) dla pokryć dachów nakaz stosowania palety barwy szarej,
  - b) dla elewacji budynków, wykończonych tynkiem nakaz stosowania barw pastelowych, co należy rozumieć jako biel z niewielką domieszką koloru,
  - c) nie podlega ograniczeniom kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej oraz fragmenty elewacji wykonane z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), kamienia, niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła,
  - d) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 35 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego planowany jest główny wjazd na działkę, w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej:
  - a) obsługa z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL1 (nowo projektowana) i KDL2 (ul. Niezapominajki) oraz za pośrednictwem istniejących zjazdów z ul. Gabriela Narutowicza;
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie wliczając miejsc w garażu,
  - c) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w lit. a, w powierzchni biologicznie czynną działki budowlanej;
- 9) 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;

10) zasady budowy infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci miejskiej,

b) odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem sieci miejskiej,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej,

- z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego i geotermalną,

- z mikroinstalacji OZE;

d) przy przebudowie i rozbudowie istniejących elementów infrastruktury energetycznej oraz budowie nowych elementów:

- linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,

- stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne,

e) zaopatrzenie w ciepło:

- z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących energię elektryczną, gaz lub płynne źródła energii;

- z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego, aerotermalną, geotermalną,

- mikroinstalacji OZE;

f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Otwocku poza obszarem planu;

11) wymagania systemu gospodarowania odpadami:

a) działka budowlana powinna mieć przynajmniej jeden śmietnik,

b) śmietniki należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (z dopuszczeniem ażurowych furtek), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);

12) wymagania ochrony środowiska i krajobrazu:

a) 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 nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,

b) na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nakaz zachowania:

- drzew będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną, o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m co najmniej 95 cm z wyłączeniem klonu jesionolistnego, robinii akacjowej i topól,

- drzew gatunku sosna i dąb będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną, o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m co najmniej 45 cm,

- na gruntach pozostawionych jako leśne w granicach działki budowlanej nakaz zachowania runa i stworzenie warunków do odnowy uprawy leśnej,

c) nakaz niepogarszania warunków siedliskowych wegetacji drzew, o których mowa w lit. b;

13) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar,
  - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisko archeologiczne o nr AZP 59-69/7, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - d) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. c, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL1 nie może być mniejsza niż 6 m, a od linii rozgraniczającej ul. Gabriela Narutowicza nie może być mniejsza niż 12 m;
- 14) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej - publicznie dostępny miejski park w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.);
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa,
  - b) art. 6 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa oraz utrzymanie zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu w szczególności możliwa jest realizacja:
    - wieży widokowej, altan, urządzeń oraz budowli sportowych i rekreacyjnych, pomników, obiektów małej architektury,
    - ścieżek rowerowych, ciągów pieszych w tym w formie bulwaru lub promenady, placów, dróg wewnętrznych,
    - budynków węzłów higieniczno-sanitarnych, infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej niezbędnej do obsługi terenu,
    - zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią – układu rowów i zbiorników retencyjnych,
  - b) lokalizacja wieży widokowej w wyznaczonym obszarze zabudowy,
  - c) lokalizacja budynków węzłów higieniczno-sanitarnych na całym terenie parku pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie będzie większa niż 10 m<sup>2</sup>,
  - d) lokalizacja altan na całym terenie parku pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczej altany nie będzie większa niż 10 m<sup>2</sup>,
  - e) lokalizacja i maksymalny zasięg rowów i zbiorników retencyjnych zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) maksymalna udział powierzchni zabudowy – 0,01,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,005 do 0,01,
  - c) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 0,09,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,90,
- 5) gabaryty obiektów budowlanych i wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość wieży widokowej – 30 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków i pozostałych budowli – 4 m,
  - c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych - dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°;
- 6) 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;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci miejskiej,
  - b) odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem sieci miejskiej,
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej,
    - z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego i geotermalną,
    - mikroinstalacji OZE;
  - d) nowe i przebudowywane sieci elektroenergetyczne Sn i nN należy realizować jako kablowe,
- 8) wymagania systemu gospodarowania odpadami:
- a) teren parku musi mieć śmietniki przy każdym wejściu do parku z drogi publicznej oraz kosze na śmieci,
  - b) śmietniki należy realizować:
    - jako obiekty zadane, z nieprzeziernymi ścianami (z dopuszczeniem ażurowych furtek), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku),
    - jako place z pojemnikami na śmieci umożliwiającymi selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu;
- 9) wymagania ochrony środowiska i krajobrazu:
- a) na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:
    - nakaz zachowania drzew będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną. o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m co najmniej 95 cm z wyłączeniem klonu jesionolistnego, robinii akacjowej i topól,
    - nakaz zachowania drzew gatunku sosna i dąb będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną, o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m co najmniej 45 cm,
    - na gruntach pozostawionych jako leśne w granicach działki budowlanej nakaz zachowania runa i stworzenie warunków do odnowy uprawy leśnej.
  - b) nakaz niepogarszania warunków siedliskowych wegetacji drzew na powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar;
- 11) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej - publicznie dostępny miejski park w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa,
  - b) art. 6 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa oraz utrzymanie zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu w szczególności możliwa jest realizacja:
    - pomników, obiektów małej architektury,
    - ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, placów, dróg wewnętrznych,
    - budynków węzłów higieniczno-sanitarnych, infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej niezbędnej do obsługi terenu,
    - zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią,
  - b) lokalizacja budynków węzłów higieniczno-sanitarnych w wyznaczonym obszarze zabudowy,
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) maksymalna udział powierzchni zabudowy – 0,05,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,05,
  - c) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 0,10,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,85;
  - e) maksymalna wysokość budowli – 4 m;
- 5) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar;
- 7) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las i dolesienia;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz groduzenia terenu i poszczególnych działek w sposób uniemożliwiający migrację zwierząt z wyjątkiem czynności wynikających z trwale zrównoważonej gospodarki leśnej;
- 4) wymagania dla parkingów leśnych:
  - a) lokalizacja wyłącznie wzdłuż drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD3,
  - b) wielkość parkingu:
    - długość nie więcej niż 50 m,
    - szerokość nie więcej niż 6 m,
  - c) dopuszczone wyposażenie parkingu leśnego:
    - miejsca postojowe,
    - tablice informacyjne.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las i dolesienia;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz grodzenia terenu i poszczególnych działek w sposób uniemożliwiający migrację zwierząt z wyjątkiem czynności wynikających z trwale zrównoważonej gospodarki leśnej;
- 4) wymagania dla parkingów leśnych:
  - a) lokalizacja wyłącznie wzdłuż drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD3,
  - b) wielkość parkingu:
    - długość nie więcej niż 50 m,
    - szerokość nie więcej niż 6 m,
  - c) dopuszczone wyposażenie parkingu leśnego:
    - miejsca postojowe,
    - tablice informacyjne.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL3 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las i dolesienia z wyłączeniem parkingów leśnych;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz grodzenia terenu i poszczególnych działek w sposób uniemożliwiający migrację zwierząt z wyjątkiem czynności wynikających z trwale zrównoważonej gospodarki leśnej.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL4 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las i dolesienia z wyłączeniem parkingów leśnych.
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz grodzenia terenu i poszczególnych działek w sposób uniemożliwiający migrację zwierząt z wyjątkiem czynności wynikających z trwale zrównoważonej gospodarki leśnej.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej – fragment ul. Gabriela Narutowicza;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, 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) 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) nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
  - b) zakaz stosowania 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 w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu – w granicach obszaru planu znajduje się fragment pasa drogowego,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

a) wodociągi:

- realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
- minimalna średnica nowo budowanej sieci zbiorczej – 100 mm,

b) kanalizacja:

- minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
- minimalna średnica nowo budowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,

c) elektroenergetyka:

- linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
- stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,

d) gazownictwo:

- minimalna średnica nowo budowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
- minimalna średnica nowo budowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,

e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisko archeologiczne o nr AZP 59-69/7, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar;

7) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej – ciąg ulic Władysława Stanisława Reymonta i nowo projektowana;

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) 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) nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,

b) zakaz stosowania azurowych 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 w granicach planu od 7 m do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu - w granicach obszaru planu znajduje się fragment pasa drogowego,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

a) wodociągi:

- realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
- minimalna średnica nowo budowanej sieci zbiorczej – 100 mm,

b) kanalizacja:

- minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
- minimalna średnica nowo budowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,

c) elektroenergetyka:

- linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
- stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,

d) gazownictwo:

- minimalna średnica nowo budowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
- minimalna średnica nowo budowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,

e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) fragment terenu położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisko archeologiczne o nr AZP 59-69/7, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) fragment terenu położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar;

7) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL2 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej – fragment ul. Niezapominajki;

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) 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) nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,

b) zakaz stosowania azurowych 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 13 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

a) wodociągi:

- realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
  - minimalna średnica nowo budowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
- b) kanalizacja:
- minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
  - minimalna średnica nowo budowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
- c) elektroenergetyka:
- linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
  - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
- d) gazownictwo:
- minimalna średnica nowo budowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
  - minimalna średnica nowo budowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
- e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu – fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar;
- 7) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ul. Jaśminowej;
- 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 12 do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) wodociągi:
    - realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
    - minimalna średnica nowo budowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
  - b) kanalizacja:
    - minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
    - minimalna średnica nowo budowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
  - c) elektroenergetyka:
    - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
    - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
  - d) gazownictwo:
    - minimalna średnica nowo budowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
    - minimalna średnica nowo budowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,

- e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);
- 5) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ul. Niezapominajki;
- 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 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) wodociągi:
    - realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
    - minimalna średnica nowo budowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
  - b) kanalizacja:
    - minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
    - minimalna średnica nowo budowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
  - c) elektroenergetyka:
    - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
    - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
  - d) gazownictwo:
    - minimalna średnica nowo budowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
    - minimalna średnica nowo budowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
  - e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar;
- 6) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD3 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 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 3 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu - w granicach obszaru planu znajduje się fragment pasa drogowego,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) wodociągi:
    - realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
    - minimalna średnica nowo budowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
  - b) kanalizacja:
    - minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
    - minimalna średnica nowo budowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
  - c) elektroenergetyka:
    - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
    - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
  - d) gazownictwo:
    - minimalna średnica nowo budowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
    - minimalna średnica nowo budowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
  - e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar;
- 6) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

**§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacji pieszo-rowerowej – publicznie dostępna promenada;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) 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 rowerowe, 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,
  - c) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
- 4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar;
- 6) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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

**PRZEWODNICZĄCA**  
**RADY MIASTA OTWOCKA**  
  
**Monika Joanna Kwiek**



# MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA POD NAZWĄ "MERAN" - ETAP I

Załącznik nr 1  
do uchwały nr XXV/142/25  
Rady Miasta Otwocka  
z dnia 25 kwietnia 2025 r.

Skala 1:1000



LEGENDA	
	Granica obszaru objętego planem
	Linia rozgraniczenia terenu w rozumieniu przepisów o lokalnych zasadach zagospodarowania
	Linie rozgraniczenia terenów zabudowy
	Wyznaczenie obszarów ochrony w ramach planu miejscowego
	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	U - teren zabudowy usługowej
	ZP - teren zielony w zabudowie z parkiem
	ZL - teren lasowy
	KU - teren drogi publicznej klasy drogowej
	KUL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
	KED - teren drogi publicznej klasy drogowej
	KEL - teren publicznej drogi powiatowej i możliwości dojazdu
	Obszary i obiekty chronione
	Linia rozgraniczenia obszarów i obiektów chronionych
	Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych
	Linie rozgraniczenia obszarów i obiektów chronionych
	Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych
	Linie rozgraniczenia obszarów i obiektów chronionych
	Elementy informacyjne
	Linie rozgraniczenia punktów osiedlenia

- ustalenia planu**
- granica obszaru objętego planem
  - linia rozgraniczenia terenu w rozumieniu przepisów o lokalnych zasadach zagospodarowania
  - linie rozgraniczenia terenów zabudowy
  - wyznaczenie obszarów ochrony w ramach planu miejscowego
  - przeznaczenie terenów**
  - MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - U - teren zabudowy usługowej
  - ZP - teren zielony w zabudowie z parkiem
  - ZL - teren lasowy
  - KU - teren drogi publicznej klasy drogowej
  - KUL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
  - KED - teren drogi publicznej klasy drogowej
  - KEL - teren publicznej drogi powiatowej i możliwości dojazdu
  - obszary i obiekty chronione**
  - linia rozgraniczenia obszarów i obiektów chronionych
  - Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych
  - linie rozgraniczenia obszarów i obiektów chronionych
  - Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych
  - linie rozgraniczenia obszarów i obiektów chronionych
  - elementy informacyjne**
  - linie rozgraniczenia punktów osiedlenia

Uchwała Rady Miasta Otwocka z dnia 25 kwietnia 2025 r.  
Kopia tekstu wsię mapy załącznik nr 1 do uchwały  
Rady Miasta Otwocka z dnia 25 kwietnia 2025 r.  
Stan: 25 kwietnia 2025 r.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA  
*Monika Joanna Kwiek*  
Monika Joanna Kwiek

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Meran” – etap I**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Meran” został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 6 listopada do dnia 27 listopada 2024 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 11 grudnia 2024 r., nie złożono żadnej uwagi odnoszącej się do obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Meran” – etap I.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

**PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA**  
  
**Monika Joanna Kwiek**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Meran” – etap I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Miasta Otwocka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 1465 ze zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego **miasta Otwocka pod nazwą „Meran” – etap I**, należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne i infrastrukturę techniczną;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy o finansach publicznych przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA  
  
Monika Joanna Kwiek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII/182/25  
Rady Miasta Otwocka  
z dnia 23 kwietnia 2025 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA  
  
Monika Joanna Kwiek

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Meran” - etap I (zwany dalej „planem etap I”) został opracowany w związku z Uchwałą Nr XXX/308/20 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Meran” (zwanego dalej „planem”), zmienioną uchwałą Nr XVI/166/25 Rady Miasta Otwocka z dnia 9 kwietnia 2025 r. Zmiana Uchwały dotyczyła możliwości etapowego uchwalania planu oraz określała granice obszarów poszczególnych etapów. Niniejszy plan miejscowy stanowi etap I oraz obejmuje obszar o powierzchni 20,26 ha, co stanowi 45% obszaru, o którym mowa w Uchwale Nr XXX/308/20.

Podstawowym celem sporządzenia planu jest usankcjonowanie rekreacyjnego wykorzystywania przez mieszkańców lasu, okresowego zbiornika wodnego „Czyste” oraz zbocza saneczkowego wydmywnego wzniesienia „Meran” w postaci parku leśnego z parkową zielenią urządzoną. Istotnym celem podjęcia prac nad planem jest wyznaczenie układu rowów i zbiorników retencyjnych, które pozwolą zagospodarować okresowy nadmiar wód, który zwykle występuje na wiosnę oraz podczas nawałnych deszczów, powodując podtopienia terenów pobliskiej Jabłonny.

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Otwocka, określony w ramach wykonanej przez Prezydenta w 2018 r. Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zakłada sukcesywne sporządzanie nowych planów lub zmiany obowiązujących planów miejscowych, dla całego obszaru miasta Otwocka. Obszary prac planistycznych określone są głównie na podstawie sukcesywnie wpływających wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. O kolejności decydują prowadzone analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany, dostępność materiałów geodezyjnych oraz spójność wniosków o zmianę planów z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym Studium.

Przystąpienie do sporządzenia planu etap I nie było więc sprzeczne z Uchwałą Nr LXXV/591/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka.

Plan etap I dotyczy zwartego obszaru położonego w szpitalno-sanatoryjnej części Otwocka, w paśmie porośniętych borami sosnowymi wzniesień wydmywnych, na północ od linii kolejowej, w obrębach ewidencyjnych nr 99, 167, 169 i 259. Powierzchnia obszaru to 20,26 ha, powierzchnia Otwocka to 4731 ha, a więc obszar planu stanowi 0,43% powierzchni miasta.

Od północnego wschodu sąsiaduje z terenem ogrodów działkowych, od wschodu z zabudową jednorodzinną osiedla Jabłonna, od południowego wschodu z terenem OSP Jabłonna, od południa z ulicą Władysława Reymonta, od zachodu z rozległym terenem Mazowieckiego Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy, a od północnego zachodu z kompleksem leśnym.

Według ewidencji gruntów i budynków, obszar planu etap I to głównie lasy (86,5%), kilka działek drogowych, nieliczne użytki rolnicze i nieużytki oraz 3 nieruchomości zabudowane (OSP oraz zabudowa mieszkaniowa). Teren ma bardzo urozmaiconą rzeźbę. Wzniesieniom wydmywnym towarzyszą dolinki z ciekami i okresowo występującymi stawami. Przez obszar planu etap I po wschodniej stronie biegnie droga gruntowa, prowadząca do rozległego terenu rodzinnych ogrodów działkowych. Przez ogródki działkowe przebiega bogata sieć rowów odwadniających kompleks okresowo podmokłych łąk Jabłonny. Rowy wpadają do rowu głównego, który przecina obszar planu z północy na południe. Rów poza granicami planu jest wpuszczony w rurociąg i za pośrednictwem rowu wpada do Kanału Południowego.

W pasach drogowych ulic położonych w granicach planu etap I zlokalizowana jest podstawowa infrastruktura techniczna: sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć gazowa i sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.

Według opracowania ekofizjograficznego cały obszar planu etap I położony jest w granicach obszarów tworzących system powiązań przyrodniczych miasta, na który w tym rejonie składa się kompleks lasów na zróżnicowanych siedliskach: boru sosnowego świeżego, boru sosnowego suchego, boru mieszanego świeżego, boru bagiennego grądu. W tym rejonie Otwocka występują najwyższe wzniesienia wydmywe przedzielone zatorzonymi dolinkami deflacyjnymi, w których okresowo występują zbiorniki wodne.

połączone systemem rowów odprowadzających wodę docelowo do Kanału Południowego – dopływu Jagodzianki. Położenie w obrębie piaszczystego tarasu z wysokimi wydmami i zatorfionymi dolinkami sprawia, że jest to rejon złożonych warunków geologiczno-inżynierskich, który powinien pozostać wolny od zabudowy.

Delimitacja obszaru planu etap I na tereny o określonym w projekcie planu przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania uwzględnia rekomendacje i postulaty wynikające z opracowania ekofizjograficznego.

Obszar planu etap I położony jest częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Cały obszar planu etap I znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

Większość obszaru planu etapu I w ramach Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego została zaliczona do krajobrazu leśnego o kodzie 14-318.79-124, podtyp 3a – z przewagą siedlisk borowych. Niewielki fragment obszaru planu, w południowo-zachodniej części obszaru, został zaliczony do krajobrazu leśnego o kodzie 14-318.75-126, podtyp 3a – z przewagą siedlisk borowych. Obydwa te krajobrazy to tzw. krajobrazy priorytetowe. Plan etapu I uwzględnia rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony wymienionych krajobrazów.

Na potrzeby opracowania planu etapu I dokonano licznych wizji terenowych, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (zwane dalej „Studium”) przyjęte uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 14 czerwca 2014 r., zmienione 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.

Zgodnie ze Studium obszar planu etapu I znajduje się w dwóch strefach strukturalnych: podmiejskiej, do której należy obszar mieszkaniowy (M1-4) oraz przyrodniczej, do której należą obszary zieleni naturalnej, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody (ZN/ZL1-2 i ZN/ZL1-3).

Obszary mieszkaniowe to tereny wskazane dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z preferencją zabudowy jednorodzinnej wszystkich typów (wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa), z dopuszczeniem wszystkich usług podstawowych. Dopuszczona jest też funkcja rzemiosła i drobnej wytwórczości, nie kolidująca z mieszkaniową funkcją obszarów.

Dla obszaru M1-4 Studium ustala:

- maksymalną wysokość - 12,0 m;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 (55)%,
- minimalną wielkość nowo tworzonej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>.

Zagospodarowanie w strefie przyrodniczej musi być podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody. Maksymalna wysokość w strefie to 12 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 10 m dla pozostałej zabudowy, przy czym dla obszaru ZN/ZL1-2 dla wież widokowych dopuszcza się wysokość do 30 m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 0,3 dla pozostałej zabudowy.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona planem etap I przewiduje podział obszaru na 15 terenów, stanowiących siedem klas przeznaczenia terenu: teren oznaczony symbolem MN – przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, teren zabudowy usługowej (U), teren drogi zbiorczej (KDZ), dwa tereny dróg lokalnych (KDL), trzy tereny dróg dojazdowych (KDD), teren publicznego ciągu pieszego z możliwością dojazdu, cztery tereny lasów (ZL) oraz dwa tereny zieleni urządzonej – parki (ZP). Położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz określone planem etap I podstawowe przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń Studium.

Dla poszczególnych terenów plan etap I określa zasady i wskaźniki zagospodarowania. Ustalona planem maksymalna wysokość obiektów, wskaźniki zabudowy oraz intensywności zabudowy mieszczą się w ramach określonych przez Studium.

Dla niewielkiego fragmentu obszaru planu etapu I (u zbiegu ulic Chabrowej, Niezapominajki, Jaśminowej i Konwaliowej) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działek nr 20, 181, 182, 183 i 185 oraz części działek nr 162, 163, 168, 169, 177 i 187 w obrębie 259 i części działek nr 82/1, 83/1 i 84/1 w obrębie 99 - 100 w Otwocku, przyjęty uchwałą Nr VI/21/2007 Rady Miasta Otwocka z dnia 23 lutego 2007 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 193 z dnia 26 września 2007 r., poz. 5407.

Zawartość i forma projektu planu etapu I odpowiada wymaganiom ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – zwanej dalej „ustawą o planowaniu”, oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Zakres ustaleń planu etap I (w podziale na przepisy ogólne i szczegółowe) jest zgodny z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu.

Plan etapu I zawiera ustalenia w następującym zakresie:

-przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

-zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

-zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

-zasady kształtowania krajobrazu,

-zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

-zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,

-granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,

-szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

-szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

-zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

-stawki procentowej, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

-minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych,

-kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachów.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających wprowadzenie takich przepisów, w planie etapu I nie ustalono:

-zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obszarów i obiektów w granicach planu,

-wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewyznaczenie w Studium takich obszarów w granicach planu,

-granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,

-sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu sporządzający plan etapu I stworzył dane przestrzenne dla planu etap I, które stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Mając na uwadze cel przystąpienia do sporządzania planu etapu I, a także jednoznaczne postanowienia Studium co do kierunków zagospodarowania tego specyficznego terenu, nie brano pod uwagę rozwiązań alternatywnych w zakresie przeznaczenia terenu i podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu.

Sporządzanie planu etapu I przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych 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. 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w dniu 16 sierpnia 2021 r. w tygodniku „Linia Otwocka”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie, do 10 września 2021 r., wpłynął jeden wniosek od osoby prywatnej. Wniosek ten dotyczył obszaru planu (etap I). Wniosek zawierał 2 postulaty, które dotyczyły wyłączenia z planu działki nr ew. 20 obr. 259 oraz działek nr ew. 168/2, 162/2, 162/3 obr. 259.

Sporządzający plan nie znalazł uzasadnienia do wyłączenia wskazanych we wniosku działek z obszaru planu, a co za tym idzie wniosek nie został uwzględniony.

Pismem z dnia 12 sierpnia 2021 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało jedenaście organów, z których 8 zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

- uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy - Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział w Warszawie;

- uwzględnienia zachowania i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN - PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa;

- zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpowodziowej oraz ochrony przed możliwością wystąpienia podtopień w przypadku długotrwałych intensywnych opadów i/lub roztopów – Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej;

- podziemnego uzbrojenia terenu tras przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych - Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.;

- uwzględnienia zadań i kierunków działań wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (od Zarządu Województwa Mazowieckiego), tj.:

- a)utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego WOChK i otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,

- b)ochronę krajobrazu, ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe,

- c)ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

- konieczności wzięcia pod uwagę możliwości występowania urządzeń wodnych innych niż urządzenia melioracji wodnych oraz dążenia do zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej na gruntach budowlanych – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Warszawie;

- „odległości bezpiecznej”, która powinna być zachowana między zakładami stwarzającymi zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowej oraz między tymi zakładami, a obszarami wrażliwymi na oddziaływanie poważnych awarii - Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska;

- objęcia ochroną stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 59-69/7 – Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie.

Pismem z dnia 12 sierpnia 2021 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie ooś. W wyznaczonym terminie swoje

uzgodnienie przesłał jedynie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska swoje uzgodnienie przesłał dopiero pismem z dnia 20 stycznia 2022 r.

Projekt planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Otwocku. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 13 grudnia 2023 r. Opinia MKU-A zawierała 11 punktów, które dotyczyły:

- 1.ustaleń dla terenów lasów;
- 2.definicji nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3.sugestii zmiany brzmienia ustalenia § 4 pkt 5;
- 4.sugestii wykreślenia cegły klinkierowej z ustaleń § 9, § 10 pkt 4 lit. d, § 11 pkt lit. c;
- 5.sugestii złagodzenia warunku nie wliczania miejsc parkingowych w garażu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6.sugestii zmiany ustalenia w zakresie inwestycji celu publicznego;
- 7.sugestii wskazania na rysunku planu drzew do ochrony;
- 8.sugestii wyjścia poza zakres ustaleń planu;
- 9.uczytelnienia oznaczenia granic obszarów chronionych na rysunku planu;
- 10.zmiany sposobu zapisu wskaźników, zgodnie z wymogami ustawy po zmianie która weszła w życie 23 września 2023 r.;
- 11.sugestii ujednoczenia sposobu oznaczania terenów z projektem mpzp „Jabłonna”.

Część postulatów MKUA została uwzględniona w projekcie planu.

W dniu 30 listopada 2023 r. projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii.

Cztery organy postanowiły uzgodnić projekt planu. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie przesłał decyzję umarzającą postępowanie w zakresie uzgodnienia projektu zmiany planu, z uwagi na położenie obszaru zmiany planu poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Zarząd Województwa Mazowieckiego przesłał informację o braku możliwości dokonania uzgodnienia z uwagi na nie sporządzenie audytu krajobrazowego.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu planu, a jednocześnie przedstawił warunki, na jakich uzgodnienie może nastąpić. Po wprowadzeniu niezbędnych zmian w dniu 3 stycznia 2024 r. projekt planu został przesłany do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z prośbą o uzgodnienie. W odpowiedzi organ uzgodnił projekt planu.

Zarząd Dróg Powiatowych w Otwocku uzgodnił projekt planu z trzema uwagami. Do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z uwzględnienia jednej ze zgłoszonych uwag, dotyczącej rozbieżności pomiędzy tekstem i rysunkiem planu. Projekt planu został przesłany do Zarządu Dróg Powiatowych z dodatkowymi wyjaśnieniami braku możliwości uwzględnienia dwóch zgłoszonych przez organ uwag. W odpowiedzi organ projekt planu uzgodnił.

W opinii do ustaleń projektu planu Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. poprosiła o rozszerzenie tekstu planu o zapisy dotyczące realizacji sieci gazowych. PGE Dystrybucja S.A. zgłosiła uwagę w zakresie dopisania sformułowania „SN/nN” w ustalenia dotyczące stacji transformatorowych oraz sieci elektroenergetycznych. Cztery organy nie miały zastrzeżeń do projektu planu. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska poinformował o braku podstaw do zaopiniowania projektu planu.

Uwagi PGE Dystrybucja S.A. zostały uwzględnione w projekcie planu.

W związku z położeniem obszaru planu w granicach miasta, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.) nie było konieczności wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W związku z występowaniem w granicach planu gruntów leśnych Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne oraz do Ministra Klimatu i Środowiska o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nieleśne. Wnioskiem do Marszałka objętych było 106 działek. Marszałek

Województwa decyzją nr 51/2023 z dnia 12 lipca 2023 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia wszystkich działek. Wnioskiem do Ministra objętych było 9 działek. Decyzją z dnia 6 września 2023 r. (znak pisma: DLŁ-WNL.8130.90.2023.MP) Minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia wszystkich działek.

W dniach od 6 listopada 2024 r. do 27 listopada 2024 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oś. Informacja o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazała się 30 października 2024 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl. W trakcie wyłożenia projektu planu, 13 listopada 2024 r. odbyła się publiczna dyskusja, na której zostały omówione i przedyskutowane z mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu. Problemy poruszone w trakcie dyskusji dotyczyły: wyglądu (rodzaj nawierzchni, elementy) projektowanej za OSP drogi, zakresu rekreacji w zbiornikach retencyjnych, sposobu wykonania zbiorników retencyjnych.


W wyznaczonym terminie, do 11 grudnia 2024 r., złożona została jedna uwaga, która nie dotyczyła obszaru planu etap I. Nie wpłynęły uwagi do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania planu na środowisko.

Mając na uwadze historycznie ukształtowaną, przedwojenną koncepcję zagospodarowania obszaru planu w postaci „miasta ogrodu” uzasadnionym było rozważenie zagospodarowania jako publiczne tereny zieleni większego obszaru niż wyznaczony w projekcie planu. Jednocześnie, uwzględniając pilną potrzebę realizacji zbiorników retencyjnych, zapadła decyzja o podziale obszaru planu na etapy. Etap I objął wschodnią część obszaru planu z terenami parku i zmodernizowanym układem drogowym, natomiast część zachodnia – etap II – będzie przedmiotem kolejnych wystąpień do Marszałka Województwa Mazowieckiego oraz Ministra Klimatu i Środowiska o przeznaczenie pod publiczny park miejski.

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały Nr XVI/166/25 Rady Miasta Otwocka z dnia 9 kwietnia 2025 r. przygotowany został projekt planu etap I, który mógł zostać przedstawiony Radzie Miasta Otwocka.

Procedura sporządzania planu etap I została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Uchwalenie planu etap I będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Skutki finansowe uchwalenia planu etap I oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA  
  
Monika Joanna Kwiek