



**Projekt**

z dnia 21 sierpnia 2025 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia ..... 2025 r.

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

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 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XCV/1035/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **pod nazwą „Bagatela”**, 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 „Bagatela”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 2,69 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 101, 104 i 258, którego granica przebiega od północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 1/10 w obr. 258, północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 1/10 i 1/9 w obr. 258, 61/3 i 65 w obr. 101, 224 w obr. 104, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 224 w obr. 104 do przecięcia z przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 61/2 w obr. 101, przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 61/2 w obr. 101 przez działki nr ew. 224 w obr. 104 i 65 w obr. 101, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 61/2, 61/3 i 61/4 w obr. 101, przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 61/4 w obr. 101 przez działki nr ew. 66/1 w obr. 101 i 1/10 w obr. 258 do przecięcia z południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 1/10 w obr. 258, południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 1/10 w obr. 258.

§ 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) 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 z późn. 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) linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) 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.);
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 7) obcy gatunek inwazyjny – gatunek drzewa znajdujący się w publicznie dostępnym katalogu obcych gatunków w Polsce;
- 8) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 9) OZE – odnawialne źródła energii;
- 10) 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.);
- 11) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 4. 1. Przepisy rozdziałów od 2 do 8 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) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 3) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 4) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 5) L – tereny lasów;
- 6) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 7) ZP – teren zieleni urządzonej.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych oraz zieleni towarzyszącej integralnie związanych z przypisanym planem przeznaczeniem terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, urządzeń odwadniających, hydrantów, dojść 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 m<sup>2</sup>,
  - 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. Ze względu na położenie części obszaru planu w granicach rezerwatu przyrody Świder, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego:

- 1) zakazuje się podpiwniczania zabudowy oraz prowadzenia robót, które wiążą się z koniecznością odwadniania wykopów;
- 2) zakazuje się trwałej zmiany ukształtowania terenu, w szczególności zasypywania starorzeczy oraz niszczenia krawędzi i skarp tarasu nad zalewowego, którym biegnie granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 4 zakazuje się grodzenia poszczególnych działek w sposób uniemożliwiający migrację zwierząt;
- 4) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotu lub siatki bez podmurówki obrośniętej pnączami.

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

- 5) teren oznaczony symbolem MW-U należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 6) teren oznaczony symbolem UZ należy traktować jako tereny domów opieki społecznej;
- 7) teren oznaczony symbolem ZP należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

4. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo oraz położenie części obszaru planu w granicach form ochrony przyrody 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 którego inwestor ma tytuł prawny.

5. W przypadku realizacji lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu.

6. Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez:

- 1) nakaz zachowania drzew gatunku dąb szypułkowy (*Quercus robur*), sosna zwyczajna (*Pinus sylvestris*), wiąz szypułkowy (*Ulmus laevis*) 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. Na rysunku planu uwzględniono i oznaczono:

- 1) granicę rezerwatu przyrody pod nazwą „Świder”;
- 2) granicę otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła;
- 4) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:
  - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
    - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
    - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
  - b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

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

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

#### **Rozdział 5.**

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

§ 9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem:
  - a) działek pod drogi,
  - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m<sup>2</sup>;

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

## **Rozdział 6.**

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

§ 10. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

- 1) droga oznaczona symbolem KDZ (ul. Jana Pawła II) będąca drogą klasy zbiorczej, której funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta Otwocka oraz z gminami sąsiednimi;
- 2) droga oznaczona symbolem KDD (ul. Bagatela) będąca drogą klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności zapewniającą obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości obszaru planu.

§ 11. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, przy czym liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona planem w pkt 2;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny (mieszkanie) uwzględniając miejsca w garażu,
  - b) dla usług - 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> 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 przeznacza się tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami KDD i KDZ z zastrzeżeniem, że w przypadku infrastruktury istniejącej dopuszcza się także inne tereny o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i nie koliduje z innymi ustaleniami planu.

2. Wymagania dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

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

3. Wymagania dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

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

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



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

#### 5. Wymagania dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w energię elektryczną:
  - a) z sukcesywnie rozbudowywanej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia,
  - b) z instalacji OZE (także hybrydowych) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
  - c) z mikroinstalacji OZE;
- 2) linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne;
- 3) stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe.

#### 6. Wymagania dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia,
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:

- a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
- b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

#### 7. Wymagania dla systemu zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło:

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

### **Rozdział 8. Przepisy szczegółowe dla terenów**

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) usługi: handlu, gastronomi, kultury i rozrywki;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków handlowo-usługowych,
    - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
    - budynków kultury fizycznej,
    - budynków restauracji i barów,

- budowli sportowych i rekreacyjnych,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) maksymalna wysokość budynków usługowych – 7 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
  - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach płaski,
  - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
  - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi zdrowia i pomocy społecznej obejmujące zwłaszcza: diagnostykę, leczenie i zapobieganie chorobom, rehabilitację oraz opiekę nad osobami starszymi i niepełnosprawnymi;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej, w tym budynków tworzących ośrodek opieki długoterminowej dla seniorów jak również budynków do prowadzenia zabiegów medycyny estetycznej,
    - budynków gospodarczych i garaży,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków usługowych – 7 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - d) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach płaski,
  - e) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 4500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 45 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
- b) fragment terenu położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza – ul. Jana Pawła II;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) - 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 17 m do 36 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej – rezerwat przyrody „Świder”;
- 2) zakaz zabudowy.

**§ 20.** 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 w tym w formie bulwaru lub promenady,
- b) lokalizacja altan na całym terenie pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczej altany nie będzie większa niż 10 m<sup>2</sup>,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
- b) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
- dach płaski,
  - dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci do 30°;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
- b) fragment terenu położony w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
- c) fragment terenu położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- d) fragment terenu położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

#### **Rozdział 10.**

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MW-U i UZ – 30%,
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

#### **Rozdział 11.**

##### **Przepisy końcowe**

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Otwocka  
z dnia ..... 2025 r.  
Zalacznik1.pdf

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela” 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 2024 poz. 1465 ze zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela” 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 2025 r. poz. 418), 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 2025 r. poz. 647 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 Miasta;
- 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Otwocka

z dnia.....2025 r.

### **Dane przestrzenne**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

## UZASADNIENIE

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela” (zwanym dalej „planem”) zostały zainicjowane uchwałą Nr XCV/1035/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela”.

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 sukcesywnie 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 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 dotyczy obszaru położonego w północnej części miasta, w rejonie ulic Bagatela i Jana Pawła II oraz rzeki Świder. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,69 ha. Powierzchnia Otwocka to 4731 ha, a więc plan obejmuje 0,06% powierzchni miasta.

Obszar planu jest częściowo zagospodarowany – południowa część obszaru zabudowana jest budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Zachodnią część obszaru zajmują lasy, a północną część zadrzewione grunty rolne. Od południa i wschodu obszar graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a od zachodu z terenem linii kolejowej.

Obszar planu jest dobrze skomunikowany i nie wymaga rozbudowy istniejącego układu dróg publicznych.

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

Według opracowania ekofizjograficznego, zgodnie z Mapą walorów i zagrożeń środowiska przyrodniczego, na obszarze planu wyodrębniono 9 typów terenów zróżnicowanych ze względu na położenie względem form ochrony przyrody oraz siedlisk i zagospodarowania terenu. Są to:

- 1) tereny położone w granicach form ochrony przyrody wskazane do zachowania lub wprowadzenia znaczących ograniczeń w sposobie ich zagospodarowania:
  - a) dolina Świdra – aktywne biologicznie ekosystemy dolinne, łąkowe, bagienne tworzące system przyrodniczy miasta. Do ochrony przed degradacją i ograniczaniem przestrzennego zasięgu, w tym zakaz zabudowy,
  - b) lasy na siedlisku boru sosnowego świeżego położone w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (MPK) oraz jednocześnie w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
  - c) lasy na siedliskach boru mieszanego świeżego w otulinie MPK i WOChK,
  - d) lasy na siedlisku łągu w otulinie MPK i WOChK – taras zalewowy Świdra,
  - e) lasy na siedlisku łągu położone w obrębie WOChK;
- 2) tereny położone poza systemem obszarów chronionych o przeciętnych walorach środowiska przyrodniczego tworzące system przyrodniczy miasta. Tereny te oddziałują na stan środowiska przyrodniczego Otwocka, dlatego niewskazane jest lokalizowanie tu: obiektów uciążliwych dla środowiska przyrodniczego i zwartej zabudowy:
  - a) tereny na siedliskach boru sosnowego suchego,
  - b) lasy na siedliskach boru mieszanego świeżego;
- 3) tereny zabudowane:
  - a) tereny istniejącej zwartej zabudowy,
  - b) tereny luźnej zabudowy na działkach z zadrzewieniami o charakterze leśnym.



Według Mapy rejonizacji warunków gruntowo-wodnych na obszarze planu występują trzy rejony:

- 1) tereny doliny Świdra, gdzie w podłożu zalegają piaski aluwialne, namuły, piaski humusowe oraz pylasto-piaszczyste mady. Swobodne zwierciadło wód gruntowych znajduje się na głębokości poniżej 2,0 m, okresowo utrzymuje się na powierzchni terenu. Warunki geologiczno-inżynierskie złożone, złe i bardzo złe;
- 2) tereny, na których w podłożu występują nośne piaski rzeczne, miejscami z przewarstwieniami mad lekkich. Swobodne zwierciadło wód gruntowych znajduje się na głębokości do 2,0 m. Warunki geologiczno-inżynierskie proste, średnio korzystne. Z powodu płytkiego położenia zwierciadła wód gruntowych, konieczne jest prowadzenie prac odwodnieniowych przy realizacji fundamentów i wykopów pod infrastrukturę techniczną. Rejon zagrożony powodziowo;
- 3) tereny, na których w podłożu występują nośne, średnio zagęszczone piaski rzeczne o miąższości ponad 5,0 m, miejscami przykryte cienką warstwą osadów eolicznych. Zwierciadło wód gruntowych występuje poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych. Warunki geologiczno-inżynierskie proste, bardzo korzystne. Kratka oznacza tereny o wysokim stopniu zagrożenia degradacji jakościowej wód podziemnych ze względu na brak izolacji oraz obecność ognisk zanieczyszczeń.

Według Mapy oceny warunków ekofizjograficznych obszar planu został zdelimitowany na następujące strefy:

- 1) tereny rezerwatu Świder - obszar prawnie chroniony przed zmianą sposobu użytkowania i zagospodarowania;
- 2) wielkopowierzchniowe tereny leśne tworzące system przyrodniczy miasta – niewskazana zmiana aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania;
- 3) tereny leśne położone poza systemem przyrodniczym miasta. W przypadku uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, należy zachować wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz leśny charakter zieleni na terenach biologicznie czynnych;
- 4) tereny dolin tworzących system przyrodniczy miasta, wskazane zachowanie aktualnego sposobu zagospodarowania i użytkowania. Należy wykluczyć lokalizację zabudowy kubaturowe, jakichkolwiek obiektów uciążliwych dla środowiska przyrodniczego [...];
- 5) tereny o przeciętnych walorach przyrodniczych z możliwością gospodarczego wykorzystania bez większych ograniczeń o korzystnych (21) warunkach gruntowo-wodnych lub mniej korzystnych (22 – kolor cytrynowy) warunkach gruntowo-wodnych;
- 6) tereny istniejącej zwartej zabudowy.

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

Obszar planu położony jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, a częściowo także w granicach rezerwatu przyrody Świder oraz otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Krajobraz obszaru planu w audycie krajobrazowym nie został zaliczony do krajobrazu priorytetowego.

Celem sporządzenia planu jest powstrzymanie zabudowy terenu na warunkach sprzecznych z kierunkami rozwoju ustalonymi w Studium. Rejon planu, podobnie jak pozostałe tereny położone wzdłuż Świdra, poddany jest presji inwestycyjnej w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej realizowanej w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Planowana do realizacji zabudowa często stoi w sprzeczności z ustalonymi przez Studium kierunkami zagospodarowania tego rejonu Otwocka.

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 znajduje się w dwóch strefach strukturalnych: miejskiej, do której należy obszar usługowy (U-1) i obszar mieszkaniowo-usługowy (M/U-12), oraz przyrodniczej, do której należy obszar zieleni naturalnej, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody (ZN/ZL-5).

Dla obszarów usługowych (U) Studium przewiduje utrzymanie i rozwój funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 60%, wyjątkowo 55%. Maksymalna wysokość w strefie to 12 m, z dopuszczeniem realizacji zabudowy o wysokości 13 m dla zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to 1,2 dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej oraz 0,5 dla zabudowy jednorodzinnej.

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. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 0,3 dla pozostałej zabudowy.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona planem przewiduje podział obszaru na osiem terenów, w siedmiu klasach przeznaczenia: teren oznaczony symbolem MW-U – przeznaczony planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi, teren usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ), teren drogi zbiorczej (KDZ), teren drogi dojazdowej (KDD), dwa tereny lasów (L), teren zieleni naturalnej (ZN) oraz teren zieleni urządzonej (ZP). Położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz określone planem podstawowe przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń Studium.

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

Zawartość i forma projektu planu odpowiada wymogom 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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej „rozporządzeniem o zakresie projektu planu). Zakres ustaleń planu (w podziale na przepisy ogólne i szczegółowe) jest zgodny z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu.

Plan 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
- szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowe służące określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu;
- kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachów;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- maksymalnej intensywności zabudowy.

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

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obszarów i obiektów w graniach planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewyznaczenie w Studium takich obszarów w graniach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- sposobu i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Sporządzanie planu 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. 1120 z późn. zm.).

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu utworzono dane przestrzenne dla planu. Lokalizacja przestrzenna obszaru planu została opublikowana na ogólnodostępnym portalu [www.otwock.e-mapa.net](http://www.otwock.e-mapa.net).

W dniu 14 lutego 2024 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie [bip.otwock.pl](http://bip.otwock.pl) ukazało się ogłoszenie informujące o podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do 6 marca 2024 r. Jednocześnie zawiadomiono o wszczęciu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu według przepisów odrębnych ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W odpowiedzi na ogłoszenie wpłynęło 46 wniosków do projektu planu zawierających w sumie 168 postulatów. Większość wniosków została złożona przez osoby fizyczne, tylko jeden wniosek złożyła firma Stok Developer Sp. z o.o. Złożone wnioski dotyczyły:

1) w odniesieniu do działki nr ew. 61/3 obr. 101:

- a) budowania na działce wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (postulat zawarty w 3 wnioskach),
- b) zwiększenia powierzchni biologicznie czynnych do 90% (postulat zawarty w 31 wnioskach),
- c) ograniczenia maksymalnej wysokości do 5 m (postulat zawarty w 30 wnioskach),
- d) ograniczenia wysokości do 3 m,
- e) usunięcia możliwości budowy zabudowy wielorodzinnej na niezabudowanych nieruchomościach (postulat zawarty w 31 wnioskach),
- f) zachowania funkcji usługowej z dopuszczeniem działalności usługowej w zakresie turystyki, małej gastronomii i handlu (postulat zawarty w 28 wnioskach),
- g) zagospodarowania pod rekreację, ścieżki rowerowe, małą gastronomię, kajaki, plac zabaw dla dzieci (postulat zawarty w 3 wnioskach),
- h) ograniczenia możliwości budowy kondygnacji podziemnych (postulat zawarty w 2 wnioskach),
- i) uwzględnienia możliwości realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych zgodnie z następującymi parametrami:
  - współczynnik intensywności zabudowy - 20%, a z powierzchniami utwardzonymi, dojazdami i dojazdami do 40%
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%
  - szerokość elewacji frontowej do 25 m
  - dachy płaskie
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki, okapu - nie więcej niż 9 m
  - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 12 m;

2) w odniesieniu do działki nr ew. 61/5 obr. 101:

- a) zwiększenia powierzchni biologicznie czynnych do 90%,
- b) ograniczenia maksymalnej wysokości do 5 m,
- c) usunięcia możliwości budowy zabudowy wielorodzinnej na niezabudowanych nieruchomościach,
- d) zachowania funkcji usługowej z dopuszczeniem działalności usługowej w zakresie turystyki, małej gastronomii i handlu,
- e) zakazu budowy kondygnacji podziemnej;

3) w odniesieniu do działek nr ew. 61/3 i 1/9 obr. 101:

- a) zaplanowanie funkcji pozwalającej na wykorzystanie potencjału rekreacyjnego rzeki Świder tj. działalność usług w zakresie turystyki, małej gastronomii, handlu,
- b) planowana zabudowa powinna charakteryzować się niską zabudową o małej intensywności;

4) w odniesieniu do całego obszaru planu:

- a) zwiększenia powierzchni biologicznie czynnych do 90% (postulat zawarty w 7 wnioskach),
- b) ograniczenia maksymalnej wysokości do 5 m (postulat zawarty w 6 wnioskach),
- c) ograniczenia maksymalnej wysokości do 3 m,
- d) usunięcia możliwości budowy zabudowy wielorodzinnej na niezabudowanych nieruchomościach (postulat zawarty w 6 wnioskach),

- e) zachowania funkcji usługowej z dopuszczeniem działalności usługowej w zakresie turystyki, małej gastronomii i handlu (postulat zawarty w 7 wnioskach),
  - f) uwzględnienia obszaru planu jako obszaru wyłączzonego z dalszej zabudowy,
  - g) wykluczenia możliwości zabudowy wielorodzinnej oraz uciążliwych usług,
  - h) charakter i parametry ewentualnej zabudowy powinny uwzględniać unikatowe sąsiedztwo rezerwatu i chronić go w możliwie najlepszy sposób;
- 5) w ocenie Stok Developer Sp. z o.o. procedowanie uchwalenia planu jest bezzasadne i sprzeczne z przepisami prawa.

Pismem z dnia 14 lutego 2024 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało osiem organów, z których pięć zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

- 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;
- uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy - Polska Spółka Gazownictwa;
- 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;
- uwzględnienia zadań i kierunków działań wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Zarząd Województwa Mazowieckiego;
- podziemnego uzbrojenia terenu tras przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych - Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji.

Wszystkie wyżej wymienione wnioski uwzględniono przy sporządzaniu planu. Niektóre instytucje zgłosiły wnioski wykraczające poza zakres ustaleń planu.

Pismem z dnia 8 lipca 2024 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 oddziaływania na środowisko. Obydwa organy przesłały swoje uzgodnienia.

Równoległe ze sporządzaniem tekstu i rysunku planu opracowywana była prognoza oddziaływania na środowisko oraz uzasadnienie projektu planu.

Po zakończeniu prac nad sporządzaniem projektu planu w dniu 14 stycznia 2025 r. Prezydent skierował projekt planu wraz z prognozą i uzasadnieniem do organów i instytucji oraz jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Otwocka w celu uzyskania odpowiednich uzgodnień i opinii.

Na wystąpienie Prezydenta w wymaganym terminie 5 organów projekt planu uzgodniło przysyłając odpowiedzi na piśmie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie odmówił uzgodnienia, przedstawiając jednocześnie warunki, po spełnieniu których możliwe będzie uzgodnienie. Pozostałe organy nie odpowiedziały, a tym samym udzieliły tzw. milczącego uzgodnienia.

Po wprowadzeniu niezbędnych zmian do projektu planu, został on ponownie przesłany do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z prośbą o uzgodnienie. Organ nie odpowiedział w wyznaczonym terminie, a tym samym udzieliły tzw. milczącego uzgodnienia.

Na wystąpienie Prezydenta o zaopiniowanie projektu planu w wymaganym terminie odpowiedziało 5 organów oraz Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji.

W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Prezydent wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o zaopiniowanie projektu planu. W wyznaczonym terminie odpowiedział wyłącznie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, który negatywnie zaopiniował projekt planu i zgłosił uwagi w zakresie niespójności pomiędzy częścią tekstową a częścią graficzną projektu planu w zakresie oznaczenia granic rezerwatu „Świder”.

Równoległe projekt planu został przesłany do Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i omówiony na posiedzeniu w dniu 13 maja 2025 r. Opinia MKU-A zawierała 32 punkty odnoszące się do projektu planu, które dotyczyły:

- powiązania terenu ZP z terenem L;

- przesunięcia wyznaczonych na terenie UZ nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku południowym;
- zbyt wąskiego pasa terenu ZP przylegającego do terenu KDD;
- zbyt małej powierzchni biologicznie czynnej określonej dla terenów dróg publicznych;
- zaprojektowania zakończenia drogi KDD jako zakomponowanej przestrzeni publicznej;
- sprecyzowania parametrów dla ewentualnego parkingu przy terenie ZP;
- wprowadzenia do zasad zagospodarowania terenu ZP zaleceń w zakresie retencji wody;
- ograniczenia definicji oraz ustaleń dotyczących OZE;
- zwymiarowania nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na terenie UZ;
- poprawienia zwymiarowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na terenie MW/U;
- sposobu wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz strefy 12 m od granicy lasu;
- propozycji innego wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie MW/U;
- kolorów i oznaczeń graficznych zastosowanych na rysunku projektu planu;
- konieczności przejrzania projektu planu pod kątem literówek, błędów składniowych i interpunkcyjnych;
- ograniczenia liczby pojęć zdefiniowanych w „słowniczku”;
- rozważenia dopuszczenia stosowania barwionego betonu architektonicznego;
- wyeliminowania przepisów dotyczących odnoszących się do poziomów emisji zanieczyszczeń;
- zrezygnowania z nakazu utwardzania lub uszczelniania powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
- wskazania na rysunku planu cennego drzewostanu chronionego ustaleniami projektu planu;
- zmiany brzmienia ustalenia dotyczącego ochrony obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- zmiany brzmienia ustaleń szczegółowych w zakresie przeznaczenia terenów;
- stosowania prawidłowych symboli terenu, zgodnych z rozporządzeniem o zakresie projektu planu;
- usunięcia możliwości realizacji dachu mansardowego na terenie MW/U;
- prawidłowego określenia wysokości zabudowy (dla różnych jej typów) dla terenów MW/U i UZ;
- możliwości realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży na terenie UZ;
- usunięcia ustalenia dotyczącego strefy 12 m od granicy lasu z ustaleń szczegółowych dla terenu UZ;
- usunięcia rozszerzenia opisu przeznaczenia terenu dla terenu UZ;
- zaliczenia terenu ZN do terenów inwestycji celu publicznego;
- usunięcia wskaźników zabudowy i gabarytów budynków z ustaleń szczegółowych dla terenu ZP;
- ustalenia dla terenów inwestycji celu publicznego wysokości stawki procentowej służącej ustaleniu opłaty renty planistycznej na poziomie 0%.

Po analizie otrzymanych opinii usunięto część zdefiniowanych w § 3 pojęć, zasady dotyczące kolorystyki zabudowy, ustalenia dotyczące strefy 12 m od granicy lasu oraz ustalenia dotyczące śmietników. Doprecyzowane zostały ustalenia dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz obszaru zabudowy, a także maksymalnej wysokości zabudowy. Zmieniono symbol terenu MW/U na MW-U oraz wysokość stawki procentowej służącej ustaleniu płaty renty planistycznej. Na rysunku projektu planu usunięto strefę 12 m od granicy lasu oraz zmieniono przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na terenie MW-U.

Po analizie wniosków i uwarunkowań planu, sporządzający plan postanowił nie uwzględnić 5 wniosków, zawierających w sumie 10 postulatów. Pozostałe wnioski zostały uwzględnione, w tym 44 postulaty zostały uwzględnione w całości.

Nieuwzględnione zostały wnioski dotyczące budowania na działce nr ew. 61/3 obr. 101 wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponieważ zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego

określonymi w Studium na obszarze planu nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wniosek odnoszący się do działki nr ew. 61/5 obr. 101 (zawierający 5 postulatów) nie został uwzględniony ponieważ w obszarze planu nie ma działki o takim numerze ewidencyjnym. Nie uwzględniono również wniosku Stok Developer Sp. z o.o. Postulat dotyczący uwzględnienia możliwości realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr ew. 61/3 obr. 101 nie został uwzględniony, ponieważ zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium na obszarze planu nie ma możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ocena Spółki, iż procedowanie uchwalenia planu jest bezzasadne i sprzeczne z przepisami prawa nie mogła zostać uwzględniona, gdyż nie zawierała żadnego konkretnego postulatu, który mógłby zostać rozpatrzony.

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 2024 r. poz. 82) nie było konieczności wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W granicach planu występują grunty leśne. Grunty leśne zlokalizowane na działkach nr ew. 61/2, 61/3 z obr. 101 przeznaczono w planie pod tereny lasów. Działkę nr ew. 61/4 z obr. 101, na której występują grunty leśne, przeznaczono pod teren drogi zbiorczej ponieważ działka została objęta decyzją Nr 1/2017 Starosty Otwockiego z dnia 16 stycznia 2017 r. zezwalającą na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: Budowa mostu przez rzekę Świder w km 0+933,36 wraz z dojazdami łączącego drogę powiatową nr 2757W (ul. Jana Pawła II w Otwocku) z drogą powiatową nr 2769W (ul. Sikorskiego w Józefowie) na działkach w miejscowości Otwock oraz Józefów, Woj. Mazowieckie, Powiat Otwocki. Z uwagi na treść wyżej wymienionej decyzji oraz faktu, że w wyniku realizacji tej decyzji na działce nr ew. 61/4 z obr. 101 została umieszczona infrastruktura drogowa po uprzednim wyłączeniu działki z produkcji leśnej, wnoszenie o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na działce 61/4 z obr. 101 nie było konieczne.

18 czerwca 2025 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń, na stronie [bip.otwock.pl](http://bip.otwock.pl) oraz [www.otwock.pl](http://www.otwock.pl) ukazało się ogłoszenie zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu planu były prowadzone w terminie od 18 czerwca 2025 r. do 9 lipca 2025 r. i obejmowały:

- 1) spotkanie otwarte;
- 2) zbieranie uwag do projektu planu;
- 3) ankietę;
- 4) zbieranie wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.

Podczas konsultacji wpłynęło 5 uwag do projektu planu. Nie złożono żadnej uwagi do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z wymogiem art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu przygotowano raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

W wyniku uchwalenia planu ograniczona zostanie możliwość budowy nowych osiedli mieszkaniowych, ale przede wszystkim możliwe będzie stworzenie ogólnodostępnego parku dla mieszkańców. Uchwalenie planu uprości procedury administracyjne, co skutkować będzie przyspieszeniem realizacji inwestycji dla właścicieli nieruchomości objętych planem.

Wraz z opracowaniem projektu planu oszacowane zostały potencjalne wydatki z budżetu miasta będące skutkiem realizacji ustaleń planu: odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości, odszkodowanie wynikające z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, odszkodowanie za wykup nieruchomości, koszty związane z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej. Obciążenia finansowe dla budżetu miasta będą obejmować:

- 1) wykup gruntów pod poszerzenie ul. Bagatela;
- 2) koszt przebudowy ul. Bagatela.

Jako przychody do budżetu miasta wynikające z uchwalenia planu oszacowano: opłaty z tytułu podatku gruntowego, opłaty z tytułu podatku od powierzchni użytkowej zabudowy, rentę planistyczną naliczaną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, opłaty adiacenckie z tytułu podziałów i wybudowania infrastruktury, a także opłaty z tytułu obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność gminy. W wyniku uchwalenia planu dojdzie do przekwalifikowania gruntów rolnych na grunty budowlane. Nastąpi więc wzrost

wartości nieruchomości, na skutek czego będzie możliwe naliczenie renty planistycznej. Uchwalenie planu usprawni proces inwestycyjny co powinno przyspieszyć zabudowę terenu wynikiem czego będzie wzrost wpływów z podatku od nieruchomości oraz od budynków.

Uchwalenie planu wpłynie zatem na budżet miasta. Szacowane wydatki z budżetu miasta, będące bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, powinny zostać zbilansowane prognozowanymi dochodami.