

Projekt

z dnia 18 stycznia 2026 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Stawowa”

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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 związku z uchwałą Nr VII/96/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Stawowa”, Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wstępne i ogólne**

§ 1. 1. W związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 ze zm.) 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 „Stawowa”, zwany dalej „planem”, obejmujący działki nr ew. 45/1, 45/2, 73, 74, 75, 76, 77, 78 z obr. 175 w ich granicach ewidencyjnych, o powierzchni 0,84 ha.

§ 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) 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.);
- 2) 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;
- 3) linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) mikroinstalacja OZE – mikroinstalacja w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii;
- 5) obcy gatunek inwazyjny – gatunek drzewa znajdujący się w publicznie dostępnym katalogu obcych gatunków w Polsce;
- 6) OZE – odnawialne źródła energii;

- 7) 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.);
- 8) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 4. 1. Przepisy rozdziału 1 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) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 4) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) elementy zagospodarowania przestrzennego terenu – zbiornik retencyjny.

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

- 1) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 2) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej.

§ 6. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach:

- 1) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej;
- 2) Otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
- 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Dolina Środkowej Wisły;
- 4) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska (główna).

2. Na rysunku planu oznaczono granicę krajobrazu priorytetowego 14-318.79-124, podtyp 3a.

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

§ 7. Obejmuje się ochroną zabytkową murowaną kapliczkę wraz z żeliwnym ogrodzeniem, oznaczone na rysunku planu.

§ 8. 1. Na rysunku planu wyznaczono pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, obejmujący pas terenu o szerokości 18 m, licząc po 9 m od osi linii w obie strony.

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

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

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

Rozdział 2.

Przepisy szczególowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza – 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 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) 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 uszczelnienie 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 2 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;
- 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,
 - 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) wymagania ochrony zabytków i dóbr kultury:
 - a) na terenie znajduje się murowana kapliczka datowana na 1920 r., objęta ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu,
 - b) ochronie podlega:

- budowla złożona z murowanego korpusu na planie kwadratu z okienkami zwieńczonymi półkoliście, narożnym boniowaniem i ozdobnym gzymsem, przykryta wielospadowym symetrycznym dachem z czterema naczółkami, krytym blachą ocynkowaną z licznymi eklektycznymi zdobieniami, zwieńczonym metalowym zdobionym krzyżem,
- otoczenie kapliczki wyznaczone ogrodzeniem z żeliwnych przęsła na podmurówce z bramką od strony ulicy Gabriela Narutowicza,

c) zakazuje się przebudowy i rozbudowy zabytku oraz ogrodzenia wokół zabytku,

d) w bezpośrednim sąsiedztwie zabytku zakazuje się lokalizacji naziemnych urządzeń infrastruktury w postaci szaf oraz znaków drogowych;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar,

b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;

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

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

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – trójkąt widoczności ul. Stawowej;

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 uszczelnienie 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,

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 - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej, 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%.

§ 12. 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:

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 i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:

- altan, pomników, obiektów małej architektury,

- ścieżek rowerowych, ciągów pieszych w tym w formie bulwaru lub promenady, placów,

- infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej niezbędnej do obsługi terenu,

- zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią – zbiornik retencyjny,

b) lokalizacja altan na całym terenie pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczej altany nie będzie większa niż 10 m²,

c) lokalizacja i maksymalny zasięg zbiornika retencyjnego zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,8;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,

b) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:

- dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°,

- dach dwuspadowy lub kopertowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°;

5) 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;

6) 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,

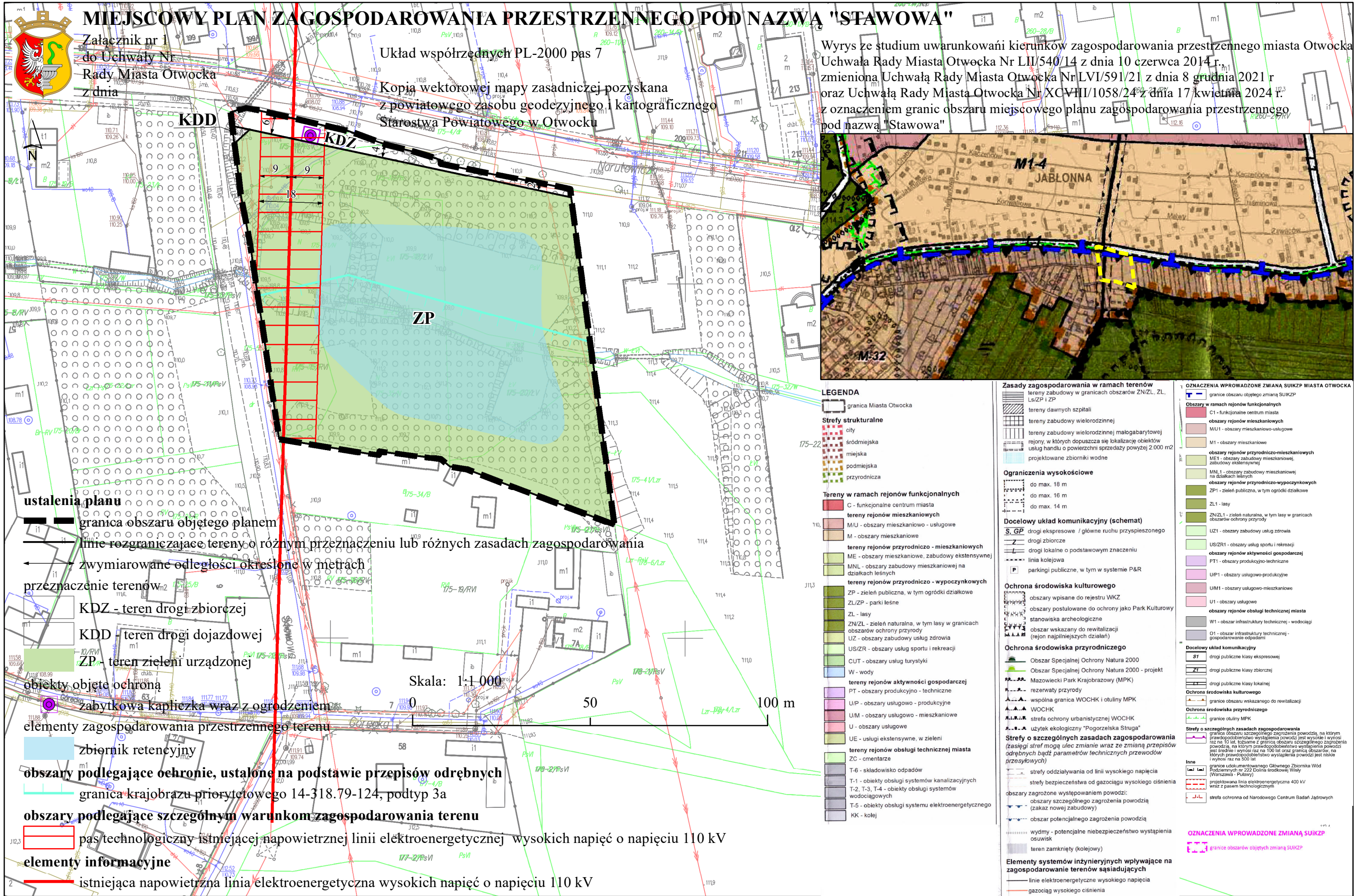
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej,
 - z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego i geotermalną,
 - mikroinstalacji OZE,
- d) nowe i przebudowywane sieci elektroenergetyczne Sn i nN należy realizować jako kablowe;
- 7) wymagania ochrony środowiska i krajobrazu:
- a) na fragmencie terenu niezajętym przez projektowany zbiornik retencyjny z zastrzeżeniem lit. b nakazuje się zachowanie na powierzchni biologicznie czynnej drzew będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną oraz dobrej statyce (stabilnych), o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m równej lub większej 80 cm,
 - b) 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* oraz topól (*Populus sp.*)
 - c) niepogarszanie warunków wegetacji drzew przewidzianych do zachowania, zwłaszcza 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,
 - d) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - e) zakaz stosowania ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 9) 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

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Otwocka

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Stawowa” 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 2025 r. poz. 1153 ze zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Stawowa” 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 ze zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 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 z dnia 27 sierpnia 2009 r. 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 2026 r.

Zalacznik3.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Stawowa” (zwanym dalej „planem”) zostały zainicjowane uchwałą Nr VII/96/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Stawowa”.

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 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 we wschodniej części miasta, w rejonie ulic Gabriela Narutowicza i Stawowej. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,84 ha. Powierzchnia Otwocka to 4731 ha, a więc plan obejmuje 0,02% powierzchni miasta.

Obszar planu obecnie stanowi mozaikę gruntów rolnych, pastwisk, gruntów zadrzewionych oraz nieużytków rolnych w postaci zarastającego zbiornika wodnego, gdzie okresowo retencjonowana jest woda deszczowa z układu rowów odwadniających zabudowane i niezabudowane tereny wsi Jabłonny i Świerka.

Obszar planu, wzdłuż ulicy Stokrotki przecina linia wysokiego napięcia 110 kV ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zabudowy wynikającą z istnienia pasa technologicznego linii energetycznej.

W rejonie skrzyżowania ulicy Stawowej i Gabriela Narutowicza znajduje się zabytkowa kapliczka pochodząca z 1920 r.

Obszar planu położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej) oraz w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, a w odległości 100 m przebiega północna granica rezerwatu „Pogorzelski Mszar”. Południowa część obszaru planu w ramach Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego została zaliczona do krajobrazu leśnego o kodzie 14-318.79-124, podtyp 3a – z przewagą siedlisk borowych. Jest to tzw. krajobraz priorytetowy.

Obszar planu jest dobrze skomunikowany i nie wymaga wyznaczenia nowych 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.

W opracowaniu ekofizjograficznym według Mapy preferowanych kierunków zagospodarowania ze względu na walory środowiskowe obszar został zaliczony do Grupy D – tereny, dla których uwarunkowania i walory przyrodnicze nie stanowią zasadniczo ograniczeń dla rozwoju zabudowy i inwestycji, przy czym należy uwzględnić lokalnie zróżnicowane warunki posadowienia budynków oraz konieczność ochrony lokalnych korytarzy ekologicznych w tym cieków i zbiorników wodnych wraz z obudową biologiczną.

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

Podstawowym celem sporządzenia planu jest stworzenie warunków do budowy zbiornika wodnego służącego retencji nadmiaru wód opadowych oraz regulacji przepływów w rowach melioracyjnych odwadniających okresowo podtapiane obszary Jabłonnej i Świerka. Zbiornik planowany jest jako jedno z urządzeń publicznie dostępnego parku miejskiego.

Na potrzeby sporządzania planu dokonano niezbędnych 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 znajduje się w strefie strukturalnej podmiejskiej.

Strefa podmiejska obejmuje tereny zabudowy o niskiej intensywności. Dla strefy maksymalną wysokość ustalono na 12 m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w strefie ustalono na poziomie:

- 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 1,0 dla zabudowy usługowej w terenach M [i M1];
- 2,0 dla pozostałej zabudowy usługowej i produkcyjnej.

Obszar planu znajduje się w obszarze mieszkaniowym oznaczonym symbolem M-32. Jest to teren wskazany dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych, na którym wskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z preferencją zabudowy jednorodzinnej wszystkich typów (wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa), z dopuszczeniem wszystkich usług podstawowych. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%.

Zgodnie z rozdziałem 6. Studium - Kierunki rozwoju funkcji wypoczynkowo-leczniczej i rekreacyjnej - jednym z podstawowych zadań przed jakimi stoi Otwock jest budowa bogatej oferty leczniczo-wypoczynkowej dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej poprzez wykorzystanie unikalnych w skali kraju zasobów przyrodniczych miasta (w zakresie niepowodującym degradacji środowiska przyrodniczego), m.in. poprzez urządzenie zieleńców i parków miejskich, oraz wydzielenie i urządzenie zieleńców i parków „dzielnicowych” (w ramach stref zabudowy mieszkaniowej). W tym kontekście ustalone planem zagospodarowanie terenu w postaci parku jest zgodne z ustaleniami Studium.

Aktualnie na obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka „Jabłonna Wschodnia”, przyjęty uchwałą nr XLIV/477/02 Rady Miasta Otwocka z dnia 12 marca 2002 r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 155 poz. 3394.

W obowiązującym planie pas terenu wzdłuż północnej granicy został przeznaczony pod drogę publiczną klasy lokalnej. Około 3/5 pozostałej części obszaru przeznaczona została pod usługi sportu, rekreacji i turystyki (teren oznaczony symbolem US), a 2/5 pod zabudowę mieszkaniową indywidualną (teren oznaczony symbolem (MNe-3).

Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona planem przewiduje podział obszaru na 3 tereny, w trzech klasach przeznaczenia: teren oznaczony symbolem KDZ – przeznaczony planem pod drogę zbiorczą, teren drogi dojazdowej (KDD) 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 wymaganiom 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 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, 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.

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

- zasad ochrony 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 szczególnego zagrożenia powodzią, 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.

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.

W dniu 30 grudnia 2024 r. w Informatorze „Otwock.pl”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie 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 20 stycznia 2025 r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

Pismem z dnia 20 listopada 2024 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało jedenaście organów, z których sześć zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

- 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 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;
- zabezpieczenia terenu pod możliwą rozbudowę drogi powiatowej – Zarząd Dróg Powiatowych w Otwocku;
- uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy - Polska Spółka Gazownictwa;
- 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 sp. z o.o.

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

Pismem z dnia 18 marca 2025 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu planu. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny pismem z dnia 23 kwietnia 2025 r. uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska odpowiedział pismem z dnia 8 maja 2025 r. uzgadniając odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 18 czerwca 2025 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się obwieszczenie informujące o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po zakończeniu prac nad sporządzaniem projektu planu w dniu 22 sierpnia 2025 r. Prezydent skierował projekt planu wraz z uzasadnieniem do organów i instytucji oraz jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Otwocka w celu uzyskania odpowiednich uzgodnień i opinii.

Na wystąpienie Prezydenta w wymaganym terminie 3 organy projekt planu uzgodniło przesyłając odpowiedzi na piśmie. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie przesłał decyzję umarzającą postępowanie w zakresie uzgodnienia projektu planu, z uwagi na położenie obszaru planu poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Pozostałe organy nie odpowiedziały, 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.

Równolegle projekt planu został przesłany do Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Opinia MKU-A zawierała 16 punktów odnoszących się do projektu planu, które dotyczyły:

- definiowania określeń z przepisów zdefiniowanych lub powszechnie używanych;
- ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z istnienia napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV;
- realizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie w formie kablowej,
- zmiany brzmienia ustalenia § 9 ust. 3;
- zbędności ustalenia dotyczącego transportu, przeładunku, magazynowania i przetwarzania odpadów;
- dopisania szerokości pasa drogowego drogi KDZ;
- doprecyzowania ustaleń dotyczących zasad ochrony kapliczki;
- zwymiarowania na rysunku planu zasięgu projektowanego zbiornika;
- ustalenia na terenie ZP obowiązku stosowania dachów charakterystycznych dla stylu świdermajer;
- zmiany sposobu wyświetlania podkładu mapowego na rysunku planu;
- przesunięcia na rysunku planu symbolu drogi KDD;
- zweryfikowania ustalonego projektem planu udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów KDZ, KDD i ZP;
- usunięcia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy ustalonych dla terenu ZP;
- nietraktowania terenu ZP jako terenu rekreacyjno-wypoczynkowego w rozumieniu przepisów ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- usunięcia zakazu stosowania ażurowych nawierzchni oraz geokratek na terenie ZP;
- niekonsekwentnych ustaleń w zakresie gospodarki wodami opadowymi.

Po analizie otrzymanych opinii usunięto możliwość realizacji nowych linii elektroenergetycznych w formie naziemnej, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy ustalone dla terenu ZP, a także obowiązek traktowania terenu ZP jako terenu rekreacyjno-wypoczynkowego w rozumieniu przepisów ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku. Dopisano szerokość pasa drogowego drogi KDZ. Na rysunku planu zmieniono sposób prezentacji podkładu mapowego oraz przesunięto symbol drogi KDD. Nie zwymiarowano zasięgu zbiornika ze względu na przyjęte założenie, że zbiornik jest elementem zagospodarowania parku a nie oddzielnym terenem i jego ostateczny zasięg zostanie określony na etapie projektowania i realizacji parku.

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 nie występują grunty leśne.

5 listopada 2025 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń, na stronie bip.otwock.pl oraz www.otwock.pl ukazało się ogłoszenie zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu planu były prowadzone w terminie od 5 listopada 2025 r. do 3 grudnia 2025 r. i obejmowały:

- 1) spotkanie otwarte;
- 2) zbieranie uwag do projektu planu;
- 3) ankietę.

Podczas konsultacji nie została złożona żadna uwaga.

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.

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 teren zieleni parkowej;
- 2) koszt przebudowy ul. Stawowej.

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 nie dojdzie do przekwalifikowania gruntów rolnych lub leśnych na grunty budowlane. Nie nastąpi więc wzrost wartości nieruchomości, skutkiem czego nie będzie możliwe naliczenie renty planistycznej. Uchwalenie planu nie przyczyni się do wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości czy od budynków.

Uchwalenie planu wpłynie zatem na budżet miasta. Szacowane wydatki z budżetu miasta, będące bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, będą musiały być zbilansowane dochodami, których źródłem nie będzie obszar planu.