

# UCHWAŁA NR XXXIV/369/26 RADY MIASTA OTWOCKA

z dnia 25 marca 2026 r.

## w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 244 i 251

Na podstawie art. 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 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. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LXXXVII/950/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 244 i 251, 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 obrębów ew. 244 i 251, zwany dalej „planem”, obejmujący obręby ew. 244 i 251 w ich granicach ewidencyjnych - obszar o powierzchni 27,37 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – zapisane w formie elektronicznej dane przestrzenne planu.

§ 3. Występujące w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dach spadzisty – dach o przekroju prostoliniowym, dwu- lub czterospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°;
- 3) 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.);
- 4) instalacja OZE – urządzenie lub zespół urządzeń służące do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisane przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej;
- 5) 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) mikroinstalacja OZE - mikroinstalacja w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej;

- 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;
- 11) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych terenów, którym plan przypisuje to samo przeznaczenie podstawowe;
- 12) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) warsztat - pomieszczenie przeznaczone do wykonywania pracy o charakterze usługowym w tym rzemieślniczym z niezbędnym wyposażeniem;
- 14) zaopatrzenie w ciepło – ogrzewanie budynków oraz grzanie wody do celów bytowych.

§ 4. 1. Przepisy rozdziałów od 2 do 8 oraz rozdziału 10 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi odpowiednio dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu uchwały 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 uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) U – tereny usług;
- 3) U-P – teren usług lub produkcji;
- 4) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 5) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 6) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 7) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 8) L – tereny lasów;
- 9) ZP – teren zieleni urządzonej.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, możliwa jest realizacja budowli ochronnych, obiektów i urządzeń budowlanych oraz zieleni towarzyszącej integralnie związanych z przypisanym planem przeznaczeniem terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, urządzeń odwadniających, hydrantów, dojść i dojazdów, dróg (ścieżek) rowerowych, miejsc do parkowania i parkingów, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6. Zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:

- a) elementów drugorzędnych budynku, w szczególności: schodów zewnętrznych, ramp, daszków, występow dachowych, okapów, gzymsów, wykuszy, markiz, oświetlenia zewnętrznego,
  - b) balkonów, wykuszy i innych nadwiesz, które nie mają oparcia na ziemi i wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m,
  - c) ganków i wiatrołapów, które wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy dochodzi do:
- a) 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,
  - b) strefy 12 m od granicy lasu, to w strefie obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 4) budynki i tymczasowe obiekty budowlane niezwiązane z robotami budowlanymi nakazuje się lokalizować w obszarze zabudowy, z wyłączeniem wydzielonych obiektów pomocniczych o ile ich powierzchnia nie przekracza 12,5 m<sup>2</sup>;
- 5) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na jednej działce budowlanej.

**§ 7.** Szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych w przypadku, gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowania działek odbiega od ustalonych planem:

- 1) w przypadku gdy co najmniej 50% powierzchni zabudowy budynku znajduje się w obszarze zabudowy, dopuszcza się nadbudowę tego budynku o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają;
- 2) w przypadku gdy mniej niż 50% powierzchni zabudowy parteru budynku znajduje się w wyznaczonym planem obszarze zabudowy, nadbudowa budynku jest dopuszczona tylko w granicach obszaru zabudowy o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają;
- 3) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 8. 1.** Ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (dalej „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. Zakazuje się trwałej zmiany stosunków wodnych, w szczególności zakazuje się podpiwniczania budynków.

3. Na potrzeby kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych o ochronie środowiska - tereny oznaczone symbolami MN-U należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

4. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo oraz bliskie sąsiedztwo Narodowego Centrum Badań Jądrowych 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;

4) realizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeładunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów.

5. Nakazuje się zachowanie drzew będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną i dobrej statyce, o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m od gruntu równym lub większym niż 100 cm z wyjątkiem robinii akacjowej, klonu jesionolistnego i osiki.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 9. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach GZWP nr 215 – Subniecka Warszawska (główny).

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

3. Ochrona obszaru, o którym mowa w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i z odpowiednimi przepisami niniejszego planu.

#### **Rozdział 5.**

##### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 10. Na rysunku planu uwzględniono i oznaczono strefę 12 m od granicy lasu, dla której z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 11. Ustala się 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 7.**

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

§ 12. 1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

1) droga oznaczona symbolem KDZ (ul. Stefana Żeromskiego) będąca drogą klasy zbiorczej, której funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta Otwocka;

2) drogi oznaczone symbolami 1KDL (ul. Rakowa), 2KDL (ul. Pokojowa) i 3KDL będące drogami klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności obsługujące ruch lokalny obszaru planu;

3) drogi oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD i 5KDD będące drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności zapewniające obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości obszaru planu.

2. Uzupełnieniem systemu publicznych terenów komunikacji jest teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 1U, 2U, 3U, 2U-P dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych niewidocznych na rysunku planu z nakazem uwzględnienia następujących wymagań:

- 1) szerokość drogi o długości do 50 m wydzielanej w celu docelowej obsługi nie więcej niż 6 działek budowlanych - nie mniej niż 6 m;
- 2) szerokość drogi o długości powyżej 50 m - nie mniej niż 8 m;
- 3) droga bez przelotu obsługująca więcej niż 3 działki budowlane musi być zakończona placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, przy czym plac do zawracania wlicza się w długość drogi.

**§ 14. Ustala się zasady obsługi parkingowej:**

- 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, przy czym liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona planem w pkt 2;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal użytkowy, nie licząc miejsc w garażu,
  - b) dla usług - 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie wliczając miejsc w garażu,
  - c) dla produkcji – 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 8.**

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

**§ 15.1.** Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się publiczne tereny komunikacji oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KDL, 2KDL, 3KDL 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. Ustala się wymagania dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

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

3. Ustala się 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 nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm;
- 3) minimalna średnica nowo budowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm;

4. Ustala się 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 nowo budowanych przewodów kanalizacji deszczowej – 200 mm.

5. Ustala się 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 hybrydowej) 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;

4) w przypadku budowy instalacji OZE niedopuszczalne jest stosowanie instalacji o mocy przekraczającej 100 kW.

6. Ustala się 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. Ustala się wymagania dla systemu zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło:

1) z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących energię elektryczną, gaz lub płynne źródła energii,

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

3) z mikroinstalacji OZE.

## **Rozdział 9.**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi handlu lub usługi rzemieślnicze;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,

- budynków handlowo-usługowych,

- warsztatów,

- garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) w przypadku realizacji lokalu usługowego lub warsztatu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu lub warsztatu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,

b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,

c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,

d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,

- e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
  - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi handlu lub usługi rzemieślnicze;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - warsztatów,
    - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) w przypadku realizacji lokalu usługowego lub warsztatu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu lub warsztatu,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
  - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
  - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
  - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi handlu lub usługi rzemieślnicze;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - warsztatów,
    - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) w przypadku realizacji lokalu usługowego lub warsztatu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu lub warsztatu,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
  - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
  - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
  - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDD nie może być mniejsza niż 6 m.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi handlu lub usługi rzemieślnicze;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - warsztatów,
    - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) w przypadku realizacji lokalu usługowego lub warsztatu w budynku mieszkalnym jednorodzinym uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu lub warsztatu,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
  - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
  - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
  - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi handlu lub usługi rzemieślnicze;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - warsztatów,
    - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) w przypadku realizacji lokalu usługowego lub warsztatu w budynku mieszkalnym jednorodzinym uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu lub warsztatu,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
  - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
  - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
  - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – usługi,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków biurowych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej,
  - b) zakaz realizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych:
    - 10 m w przypadku dachów płaskich,

- 12 m w przypadku dachów spadzistych;
  - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
  - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty lub dach płaski,
  - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
  - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – usługi,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków biurowych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej,
  - b) zakaz realizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych:
    - 10 m w przypadku dachów płaskich,
    - 12 m w przypadku dachów spadzistych;
  - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
  - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty lub dach płaski,
  - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
  - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) fragmenty terenu położone w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
- b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 3KDL i 5KDD nie może być mniejsza niż 6 m.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi,
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków biurowych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych:
    - 10 m w przypadku dachów płaskich,
    - 12 m w przypadku dachów spadzistych;
  - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
  - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty lub dach płaski,
  - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
  - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi lub produkcja,
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków biurowych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - budynków przemysłowych i magazynowych,
    - warsztatów,
    - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub produkcyjnej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 12 m,

- b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 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 0,05 do 1,2,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi lub produkcja,
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków biurowych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - budynków przemysłowych i magazynowych,
    - warsztatów,
    - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub produkcyjnej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 12 m,
  - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 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 0,05 do 1,2,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza – ul. Stefana Żeromskiego;
- 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 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. Rakowa;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 5 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. Pokojowa;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 4 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga lokalna;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 3 m do 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;

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,
  - c) art. 6 ust. 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) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
- a) szerokość pasa drogowego 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego od 10 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 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,

c) art. 6 ust. 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) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) szerokość pasa drogowego 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;

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 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

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

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KR ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

1) przeznaczenie terenu – las;

2) zakaz zabudowy.

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

1) przeznaczenie terenu – las;

2) zakaz zabudowy.

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3L ustala się:

1) przeznaczenie terenu – las;

2) zakaz zabudowy.

**§ 39.** 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 ust. 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:

- ścieżek rowerowych, ciągów pieszych,

- urządzeń wodnych,
  - infrastruktury,
- b) zakaz zabudowy,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,85,
- d) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 0,15.

#### **Rozdział 10.**

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 1U, 2U, 3U, 1U-P, 2U-P – 30%,
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

#### **Rozdział 11.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Miasta Otwocka

**Arkadiusz Krzyżanowski**



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 244 i 251**

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.) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Otwocka, Rada Miasta Otwocka postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.		Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miasta		Uwagi
	pkt				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.1		24.01.2025	*	3/19 obr. 244		X		X	
1.2		24.01.2025	*	3/15, 3/20 obr. 244		X		X	
1.3		26.01.2025	*	3/6 obr. 244		X		X	
1.4		27.01.2025	*	3/19 obr. 224		X		X	
1.5	1	27.01.2025	*	4/1 obr. 251		X		X	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany kategorii drogi 5KDD na drogę lokalną (3KDL)
	2					X		X	
1.6		28.01.2025	*	3/6 obr. 244		X		X	
1.9	1	02.02.2025	*	23/5, 23/14, 23/15 obr. 251		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
1.10	1	06.02.2025	*	25 obr. 244		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
	5					X		X	

	6					X		X	
	7					X		X	
1.11	1	06.02.2025	*	32/7 obr. 244		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
	5					X		X	
	6					X		X	
	7					X		X	
1.12	1	06.02.2025	*	32/4, 32/10 obr. 244		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
	5					X		X	
	6					X		X	
	7					X		X	
1.13	1	06.02.2025	*	32/5 obr. 244		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
	5					X		X	
	6					X		X	
	7					X		X	
1.14	1	06.02.2025	*	24/4 obr. 244		X		X	
	2					X		X	
1.15	1	06.02.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2, 29 obr. 251		X		X	
	2					X		X	
1.16	1	06.02.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2, 29 obr. 251		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
1.17	1	06.02.2025	*	24/4 obr. 244		X		X	
	2					X		X	
1.18	1	06.02.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2, 29 obr. 251		X		X	
	2					X		X	

1.19	1	06.02.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2, 29 obr. 251		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
1.20	1	07.02.2025	*	1 obr. 251		X		X	
	2					X		X	
1.21	1	07.02.2025	*	1 obr. 251		X		X	
	2					X		X	
1.22	1	07.02.2025	*	1 obr. 251		X		X	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany kategorii drogi 5KDD na drogę lokalną (3KDL)
	2					X		X	
1.23	1	07.02.2025	*			X		X	
1.24	1	09.02.2025	*	1 obr. 251		X		X	
	2					X		X	
1.25	1	09.02.2025	*	1 obr. 251		X		X	
	2					X		X	
1.26	1	09.02.2025	*	1 obr. 251		X		X	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany kategorii drogi 5KDD na drogę lokalną (3KDL)
	2					X		X	
1.27	2	10.02.2025	*			X		X	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany kategorii drogi 5KDD na drogę lokalną (3KDL)
	3					X		X	
	4					X		X	
						X		X	
1.28	1	10.02.2025	*			X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
1.29		10.02.2025	*	4/2, 29, 30 obr. 251		X		X	

1.30		10.02.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2, 31, 32, 23/8, 23/18, 23/17, 24/47, 24/7, 24/52, 19/3 obr. 251		X		X	
1.31		10.02.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2, 29, 30, 31, 23/5, 23/4, 23/18, 23/13, 23/14, 24/17, 24/7, 24/9, 19/2 obr. 251		X		X	
1.32		10.02.2025	*	4/2, 29 obr. 251		X		X	
1.33		10.02.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2 obr. 251		X		X	
1.34		10.02.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2, 31, 32, 23/8, 23/18, 23/17, 24/47, 24/7, 24/52, 19/3 obr. 251		X		X	
1.35		10.02.2025	*	4/2, 29 obr. 251		X		X	
1.36		10.02.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2 obr. 251		X		X	
1.37		10.02.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2, 29, 30, 31, 23/5, 23/4, 23/18, 23/13, 23/14, 24/17, 24/7,		X		X	

				24/9, 19/2 obr. 251					
1.38		10.02.2025	*	4/2, 29, 30 obr. 251		X		X	
1.39	1	10.02.2025	*	16, 24/1, 25, 7 obr. 244		X		X	
	2					X		X	
1.40	1	10.02.2025	*	16, 24/1, 25, 7 obr. 244		X		X	
	2					X		X	
1.41	2	10.02.2025	*			X		X	
	3					X		X	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany kategorii drogi 5KDD na drogę lokalną (3KDL)
	4					X		X	
	5					X		X	
	6					X		X	
1.42		10.02.2025	*	3/11 obr. 244		X		X	
1.43		10.02.2025	*	1/3, 2/3, 3/2, 3/6 obr. 244		X		X	
1.44	1	10.02.2025	*	23/1, 23/9, 23/8, 23/17 obr. 251		X		X	
	3					X		X	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany kategorii drogi 5KDD na drogę lokalną (3KDL)
1.45		11.02.2025	*	1/3, 2/3, 3/2, 3/6, 3/3, 3/5, 3/15, 3/14 obr. 244		X		X	
1.46		11.02.2025	*	1/3, 2/3, 3/2, 3/6, 3/3, 3/5, 3/15, 3/14, 3/11, 4, 5/3, 10/1, 10/2, 12/4, 12/5,		X		X	

				13/1 obr. 244					
1.47	1	11.02.2025	*	4 obr. 244		X		X	
	2					X		X	
1.49	1	11.02.2025	*	12/4, 10/1 obr. 244		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
1.50	1	11.02.2025	*	24/3-24/54 23/1-23/18 29, 30, 31 obr. 251		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
1.51	1	11.02.2025	*	24/3-24/54 23/1-23/18 29, 30, 31 obr. 251		X		X	
	2					X		X	Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie wykorzystania działki nr 30 obr. 251
	3					X		X	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany kategorii drogi 5KDD na drogę lokalną (3KDL)
	4					X		X	
1.52	1	11.02.2025	*	24/3-24/54 23/1-23/18 29, 30, 31 obr. 251		X		X	
	2					X		X	Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie wykorzystania działki nr 30 obr. 251
	3					X		X	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany kategorii drogi 5KDD na drogę lokalną (3KDL)
2.1		25.07.2025	*	4/2, 29, 30 obr. 251		X		X	
2.2	1	25.07.2025	*	10/1, 12/4 obr. 244		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
2.3	2	28.07.2025	*	24/4		X		X	

	3			obr. 244		X		X	
	4					X		X	
2.4		29.07.2025	*	16, 24/1, 25 obr. 244		X		X	
2.5		29.07.2025	*	16, 24/1, 25 obr. 244		X		X	
2.6		30.07.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2, 29, 30 obr. 251		X		X	
2.7	1	30.07.2025	*	1/3, 2/3, 3/2, 3/6 obr. 244		X		X	
	2					X		X	
2.8	1	30.07.2025	*	1/3, 2/3, 3/2, 3/6, 3/3, 3/5, 3/15, 3/14 obr. 244		X		X	
	2					X		X	
2.9	1	30.07.2025	*	1/3, 2/3, 3/2, 3/6, 3/3, 3/5, 3/15, 3/14, 3/11, 4, 5/3, 10/1, 10/2, 12/4, 12/5, 13/1 obr. 244		X		X	
	2					X		X	
2.10	1	30.07.2025	*			X		X	
	2					X		X	
2.11	1	30.07.2025	*	24/3 - 24/54, 23/1 - 23/18, 29, 30, 31 obr. 251		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie wykorzystania działki nr 30 obr. 251
	4					X		X	
	5					X		X	
2.12	2	30.07.2025	*	29, 30, 4/2, 24/6, 24/9, 24/10, 24/17, 23/4, 23/5,		X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	

				23/6, 23/7, 23/8, 23/13, 23/14, 23/15, 23/16, 23/17, 31 obr. 251					
2.13		30.07.2025	*	12/4 obr. 244		X		X	
2.14	1	30.07.2025	*	10/1, 12/4 obr. 244		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
2.15	1	30.072025	*	10/1, 12/4 obr. 244		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	

\* - w związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 244 i 251 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 poz. 1153 ze zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 244 i 251 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 o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała budżetowa;
- 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 4 do Uchwały nr XXXIV/369/26 Rady Miasta  
Otwocka z dnia 25 marca 2026 r.

Zalacznik4.gml



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

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 244 i 251 (zwany dalej „planem”) został opracowany w związku z Uchwałą Nr LXXXVII/950/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 244 i 251.

Obszar planu poddany jest presji inwestycyjnej, głównie w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Ustalane warunki zabudowy pozostają w sprzeczności z przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (zwane dalej „Studium”) kierunkami zagospodarowania tego rejonu Otwocka, zarówno w odniesieniu do funkcji jak i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości. Celem sporządzania planu jest powstrzymanie zabudowy terenu na warunkach sprzecznych z kierunkami rozwoju ustalonymi przez Studium.

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 niewielkiego fragmentu części Otwocka zwanej Wólką Mładzką, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie Narodowego Centrum Badań Jądrowych (NCBJ) oraz w niewielkim oddaleniu od drogi krajowej S17. Powierzchnia obszaru planu to 27,37 ha, powierzchnia Otwocka to 4731 ha, a więc obszar planu stanowi 0,58% powierzchni miasta.

Obszar planu ma dostęp do istniejących ulic publicznych: Stefana Żeromskiego, Pokojowej oraz Rakowej. Geodezyjnie jest także wyodrębniona ulica Miła – droga wewnętrzna. Wzdłuż południowej granicy oraz na ukos przez środek obszaru biegną polne drogi samoistnie posiadane przez Miasto. Drogi te, w większości użytkowane wcześniej jako dojazdy do pól zarosły i ich przebieg w terenie nie zawsze jest czytelny.

Obszar jest częściowo uzbrojony to znaczy w ulicach publicznych znajduje się podstawowa infrastruktura: wodociąg, kanalizacja, przewody gazowe i sieci energetyczne średniego i niskiego napięcia. Naziemne sieci energetyczne średniego napięcia wymagają skablowania. Obszar od południa graniczy z pasem technologicznym linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV. W niedalekim sąsiedztwie znajduje się 2 stacje bazowe telefonii komórkowej.

Według ewidencji gruntów i budynków obszar planu to głównie użytki rolne, w tym grunty rolne zabudowane (71,5%), kilka rowów, nieliczne użytki leśne (6,7%). Tereny zabudowane zajmują 16,5% powierzchni obszaru planu, a drogi 4,5%.

Opracowanie ekofizjograficzne na obszarze planu wyróżnia cztery strefy odznaczające się większymi walorami niż pozostała część obszaru planu. Są to:

- aktywne biologicznie ekosystemy dolinne, łąkowe, bagienne tworzące system przyrodniczy miasta, do ochrony przed degradacją i ograniczaniem przestrzennego zasięgu, w tym zakaz zabudowy;
- lasy na siedliskach boru mieszanego świeżego położone poza systemem obszarów chronionych;
- lasy na siedliskach grądu niskiego położone poza systemem obszarów chronionych;

-tereny o przeciętnych walorach środowiska przyrodniczego tworzące system przyrodniczy miasta, które oddziałują na stan środowiska przyrodniczego Otwocka, dlatego niewskazane jest lokalizowanie tu: obiektów uciążliwych dla środowiska przyrodniczego i zwartej zabudowy.

Obszar planu położony jest w rejonie III rejonu hydrogeologicznego, gdzie głównym użytkowym poziomem wodonośnym są oligoceńskie piaski drobnoziarniste i średnioziarniste z wkładkami pyłów o miąższości średniej 40 m. Ze względu na warunki gruntowo-wodne obszar planu można podzielić na cztery rejonu:

-tereny lokalnych dolin i obniżeń, gdzie w strefie przypowierzchniowej występują słabo nośne osady organiczne. Swobodne zwierciadło wód gruntowych występuje tu z reguły płycej niż 2,0 m p.p.t. Są to złe i bardzo złe, złożone warunki gruntowo wodne. Tereny niewskazane do lokalizacji obiektów kubaturowych. Przy realizacji infrastruktury podziemnej występuje konieczność sztucznego obniżenia zwierciadła wód gruntowych;

-obszary występowania glin morenowych oraz lokalnie utworów zastoiskowych o zmiennej konsystencji, niekiedy w stanie plastycznym, przykrytych cienką warstwą piasków eluwalnych lub eolicznych. Główny poziom wód gruntowych na znacznej głębokości pod warstwą osadów słabo przepuszczalnych, przy czym okresowo w stropie glin mogą pojawiać się płytkie wody przypowierzchniowe. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne, złożone z uwagi na możliwość okresowego pojawiania się płytkich wód przypowierzchniowych, które utrudniają prowadzenie prac ziemnych oraz występowanie słabonośnych plastycznych glin;

-obszary występowania w podłożu ilów, glin i piasków, najczęściej przykrytych cienką warstwą osadów eolicznych lub pokrywowych. Główny poziom wód gruntowych na znacznej głębokości pod warstwą osadów słabo przepuszczalnych, przy czym okresowo w stropie glin i ilów mogą pojawiać się płytkie wody przypowierzchniowe. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne, złożone z uwagi na dużą zmienność litologiczną podłoża oraz okresowe występowanie wód przypowierzchniowych;

-obszary, na których pod pokrywą osadów piaszczystych o zmiennej miąższości występują twar doplastyczne utwory plastyczne. Główny poziom wód gruntowych na znacznej głębokości pod warstwą osadów słabo przepuszczalnych, przy czym okresowo w stropie glin mogą pojawiać się płytkie wody przypowierzchniowe. Warunki gruntowo-wodne korzystne, proste. Prowadzenie robót budowlanych może utrudniać okresowe występowanie wód przypowierzchniowych.

Warunki ekofizjograficzne obszaru planu są zróżnicowane na następujące strefy:

-wielkopowierzchniowe tereny leśne tworzące system przyrodniczy miasta – niewskazana zmiana aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania.

-mało powierzchniowe tereny leśne wchodzące w skład systemu przyrodniczego miasta – wskazane zachowanie aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania;

-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.

-tereny dolin tworzących system przyrodniczy miasta, wskazane zachowanie aktualnego sposobu zagospodarowania i użytkowania. Należy wykluczyć lokalizację zabudowy kubaturowe, jakichkolwiek obiektów uciążliwych dla środowiska przyrodniczego;

-tereny o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Niewskazane sytuowanie obiektów uciążliwych dla środowiska przyrodniczego. Zabudowa powinna charakteryzować się małą intensywnością.

-tereny o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy; w podłożu budowlanym nośne grunty sypkie lub spoiste, zwierciadło wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia typowych obiektów budowlanych;

-tereny o mniej korzystnych warunkach dla lokalizacji zabudowy, na których w strefie przypowierzchniowej na głębokości do 2 m p.p.t. mogą stale występować wody gruntowe lub w strefie posadowienia obiektów budowlanych mogą zalegać grunty o mało korzystnych parametrach geotechnicznych. W przypadku przeznaczenia tych obszarów pod zabudowę należy lokalizować budynki o płytkim posadowieniu.

-tereny istniejącej zwartej zabudowy.

-NCBJ – w razie awarii obiekt mogący w sposób znaczący pogorszyć stan środowiska przyrodniczego.

W sąsiedztwie obszaru planu znajdują się więc zarówno tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych jak i obiekty mogące w sposób znaczący pogorszyć stan środowiska w przypadku awarii (NCBJ).

Większość obszaru planu ma średnio korzystne warunki do zabudowy ze względu na stałe lub okresowe występowanie wód gruntowych oraz lokalnie zalegające słabonośne plastyczne gliny.

Według oceny warunków ekofizjograficznych przed zabudową powinny być chronione lasy i dolinka rzeczna.

Delimitacja obszaru planu na tereny o określonym w projekcie planu przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania uwzględnia większość rekomendacji i postulatów wynikających z opracowania ekofizjograficznego.

Obszar planu położony jest poza granicami form ochrony przyrody. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

Obszar planu z wyłączeniem pasa zabudowy wzdłuż ulic: Stefana Żeromskiego, Pokojowej i Rakowej w ramach Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego został zaliczony do krajobrazu leśnego o kodzie 14-318.79-124, podtyp 3a – z przewagą siedlisk borowych. Jest to tzw. krajobraz priorytetowy.

W ramach rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu audyt przewiduje m.in.:

- 1)ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 2)ochronę walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- 3)ochronę przestrzeni rolniczej oraz ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III.

W ramach rekomendacji w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, audyt przewiduje m.in.:

- 1)zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego;
- 2)zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochronę różnorodności biologicznej;
- 3)na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi;
- 4)wprowadzanie zieleni izolacyjnej wokół obiektów uciążliwych dla środowiska i wpływających negatywnie na krajobraz;
- 5)prowadzenie działalności inwestycyjnej z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych.

Tereny zabudowy wzdłuż ulic zostały zaliczone do typu krajobrazów podmiejskich i osadniczych o kodzie 14-318.79-077, podtyp: 8c. Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim. Nie jest to krajobraz zaliczony do krajobrazów priorytetowych.

Plan uwzględnia rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony wymienionych krajobrazów, które pozwalają na realizację celu przystąpienia do sporządzenia planu.

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

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określa Studium 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 w strefie miejskiej na granicy ze strefą podmiejską. Strefa miejska obejmuje tereny historycznie ukształtowanych jednostek osadniczych. Poza rejonem Narodowego Centrum Badań Jądrowych (d. Instytutu Energii Atomowej) i drogi krajowej nr 17 jest to części Świdra wschodniego i zachodniego przy ul. Jana Pawła II, Kresy, przylegającą do śródmieścia część Soplicowa i Śródborowa, Ługi i tereny sportu i rekreacji przy ul. Karczewskiej oraz rejon przystanku kolejowego Świder. Strefa skupia zabudowę o średniej intensywności, w większości na działkach o prawidłowych podziałach geodezyjnych.

Maksymalna wysokość w tej strefie to:

- 35 m dla obiektów sportowych,
- 18 m dla inwestycji celu publicznego z zakresu usług sportu na obszarze W1-1,
- 13,0 m dla zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej,
- 12 m dla pozostałej zabudowy.

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:

- 1,2 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 0,5 dla zabudowy jednorodzinnej [mieszkaniowej].

Obszar planu przynależy do wydziełów oznaczonych symbolami U/M1-6 – tereny (obszary) mieszkaniowo-usługowe, U1-1 - tereny (obszary) usługowe oraz U/P-1 – tereny (obszary) usługowo-produkcyjne zgrupowane w Rejony aktywizacji gospodarczej.

Rejony aktywizacji gospodarczej obejmują tereny o zróżnicowanych funkcjach umożliwiających rozwój działalności gospodarczej. Na terenach strefy dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z dopuszczeniem mieszkalnictwa, magazynowo-składowych oraz funkcji produkcyjnych.

Obszary usługowo-mieszkaniowe U/M to tereny przeznaczone do utrzymania i rozwoju funkcji usługowych i mieszkaniowych, w których wskazana jest lokalizacja zabudowy usługowej nieuciążliwej (o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym) i mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej (zgodnie z oznaczeniami na rysunku Studium). Dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna.

Dla wydzielenia U/M1-6 Studium przewiduje minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 60%, wyjątkowo 55% (dopuszczone obniżenie wskaźnika wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych). Minimalna wielkość nowotworzonej działki to 800 m<sup>2</sup>.

Obszary usługowe U to pojedyncze tereny przeznaczone do utrzymania i rozwoju funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym.

Dla wydzielenia U1-1 Studium przewiduje minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 60%, wyjątkowo 55% (dopuszczone obniżenie wskaźnika wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych). Minimalna wielkość nowotworzonej działki to 800 m<sup>2</sup>.

Obszary usługowo-produkcyjne U/P to tereny, na których ustala się realizację funkcji usługowych i magazynowo-składowych oraz funkcji produkcyjnych;

Dla wydzielenia U/P1-2 Studium przewiduje minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 40%, wyjątkowo 25% (dopuszczone obniżenie wskaźnika wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych).

Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona planem przewiduje podział obszaru na 21 terenów, stanowiących osiem klas przeznaczenia terenu: pięć terenów oznaczonych symbolem MN/U – przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi, trzy tereny usług (U), teren usług lub produkcji (U/P), teren drogi zbiorczej (KDZ), trzy tereny dróg lokalnych (KDL), pięć terenów dróg dojazdowych (KDD), teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), trzy tereny lasów (L). 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 określonych przez Studium.

Aktualnie na tym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ale w bezpośrednim sąsiedztwie w 2022 roku uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą "Wólka Mładzka - etap II". W rejonie styczności w ww. planie ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (6MN/U i 8MN/U).

Zawartość i forma projektu planu odpowiada wymaganiom ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – zwanej dalej „ustawą o planowaniu”, oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404). 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 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, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

-szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

-szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

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

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

-minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych,

-maksymalną intensywność zabudowy,

-kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachów.

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 - brak 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 oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - brak takich terenów w granicach planu,

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

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

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

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w dniu 20 września 2023 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie [bip.otwock.pl](http://bip.otwock.pl) ukazało się obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie, to jest do 11 października 2023 r., wpłynęły 32 wnioski od osób prywatnych. Wnioski zawierały w sumie 60 postulatów, które dotyczyły:

- przeznaczenia działek na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej),
- przeznaczenia działek na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- ustalenia realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej (wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej);
- ustalenia zakazu realizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- ponownego rozważenia zasadności ulokowania obszarów o intensywnej zabudowie usługowej i przemysłowej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- uwzględnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej na całej rozciągłości obszaru objętego planem;
- ustalenia maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,9;
- ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%;
- ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na 11 m;
- ustalenia liczby miejsc postojowych dla samochodów na min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- ustalenia połaci dachu na każdym obiekcie budowlanym o pochyleniu od 20° do 45°;
- ustalenia maksymalnej wysokości ogrodzenia na 180 cm;
- ustalenia minimalnej powierzchni działki na 300 m<sup>2</sup>;
- dopuszczenia pokrycia dachów dachówką lub materiałami dachówko-podobnymi;
- nakazania stosowania kolorystyki dachów;
- ustalenia, że w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> z wyłączeniem zabudowy bliźniaczej i 300 m<sup>2</sup> dla budynku jednorodzinnego stanowiącego jedną część zabudowy bliźniaczej;
- ustalenia zakazu budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- ustalenia zakazu składowania jakichkolwiek odpadów;
- ustanowienia wyłącznie obszaru mieszkalnego;
- nieuwzględniania w planie obszarów usługowo-produkcyjnych i usługowych;
- ustalenia przebiegu ul. Rakowej na obszarze obrębów 244 i 251 w taki sposób aby poszerzenie istniejącego pasa tej drogi po stronie wschodniej miało taką samą szerokość jak przyszłe poszerzenie od strony zachodniej;
- wyznaczenia przebiegu drogi dla potrzeb połączenia ul. Rakowej z węzłem na S17, z uwzględnieniem przyszłej funkcji i klasy tej drogi;
- niewyznaczania nowych dróg dojazdowych;

- nieuwzględniania jako terenów usługowo-przemysłowych obrębów 244 i 251;
- nieuwzględniania jako terenów produkcyjnych i przemysłowych obrębów 244 i 251.

Po analizie wniosków, uwarunkowań planu oraz ustaleń Studium, sporządzający postanowił uwzględnić 30 postulatów, w tym 13 częściowo. Pozostałych postulatów nie uwzględnił.

Pismem z dnia 20 września 2023 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało siedem organów, z których cztery zgłosiły swoje wnioski. Dotyczyły one:

- 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;
- podziemnego uzbrojenia terenu tras przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych - Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji;
- uwzględnienia zadań i kierunków działań wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (od Zarządu Województwa Mazowieckiego), tj.:
  - a)ochronę krajobrazu, ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe,
  - b)ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Pismem z dnia 20 września 2023 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie ooś. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska swoje uzgodnienie przesłał dopiero pismem z dnia 23 stycznia 2024 r.

Projekt planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Otwocku. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 10 października 2024 r. Opinia MKU-A zawierała 31 punktów, które dotyczyły:

- 1.kompleksowego rozwiązania problemu dojazdu z zachodniej i centralnej części miasta do węzła na drodze S17;
- 2.ubogiej kompozycji urbanistycznej;
- 3.braku wyrazistych decyzji dotyczących zagadnień przestrzennych;
- 4.parametrów drogi oznaczonej symbolem 3KDL;
- 5.probleatów jakie może generować układ komunikacyjny;
- 6.trudności w realizacji zabudowy na wąskich, długich działkach;
- 7.ustalenia alternatywnego przeznaczenia dla terenów oznaczonych symbolem MN/U;
- 8.braku ustaleń w zakresie kształtowania zadrzewień przyulicznych;
- 9.ustalenia zbyt niskiego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach dróg publicznych;
- 10.niekorzystnych zjawisk, do których doprowadzi całkowita likwidacja lasów;
- 11.przeznaczenia lasów pod tereny zabudowy;
- 12.wstrzymania opracowania planu do czasu aktualizacji kierunków zagospodarowania dla terenów po zachodniej stronie ul. Sołtana;
- 13.zmiany sposobu zapisu wskaźników, zgodnie z wymogami ustawy po zmianie która weszła w życie 23 września 2023 r.;
- 14.skonsumentowania w planie uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie audytu krajobrazowego;
- 15.sugestii zmiany ustaleń paragrafów: 6, 8, 9, 14, 15, 29;

16.sugestii usunięcia rozdziału 5;

17.sugestii obniżenia wskaźników minimalnej liczny miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

18.sugestii zmiany wysokości budowli;

19.sugestii zmiany stawki procentowej do obliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów celu publicznego.

Część postulatów MKUA została uwzględniona w ostatecznym projekcie planu, w szczególności tych które dotyczyły lasów i sposobu formułowania ustaleń.

W dniu 5 sierpnia 2024 r. projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii.

Cztery organy postanowiły uzgodnić projekt planu. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie przesłał decyzję umarzającą postępowanie w zakresie uzgodnienia projektu zmiany planu, z uwagi na położenie obszaru zmiany planu poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

W opinii do ustaleń projektu planu Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. poprosiła o rozszerzenie tekstu planu o zapisy dotyczące realizacji sieci gazowych. Cztery organy nie miały zastrzeżeń do projektu planu. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska poinformował o braku podstaw do zaopiniowania projektu planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zaopiniował projekt planu po wyznaczonym terminie wskazując na konieczność uzupełnienia projektu planu o ustalenia odnoszące się do krajobrazów priorytetowych.

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 związku z rekomendacjami i wnioskami dotyczącymi kształtowania i ochrony krajobrazu określonymi w audycie krajobrazowym, nie dokonano zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W dniach od 27 grudnia 2024 r. do 17 stycznia 2025 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą ooś. Informacja o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazała się 30 grudnia 2024 r. w „Informatorze miejskim Otwock.pl”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl. W trakcie wyłożenia projektu planu, 9 stycznia 2025 r. odbyła się publiczna dyskusja, na której zostały omówione i przedyskutowane z mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie, do 11 lutego 2025 r., złożono pięćdziesiąt dwie uwagi, zawierające łącznie sto dwadzieścia cztery punkty. Nie wpłynęły uwagi do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania planu na środowisko.

Rozstrzygnięcie Prezydenta co do rozpatrzenia uwag zostało ogłoszone w Zarządzeniu nr 66/2025 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 28 marca 2025 r.

Rozpatrując uwagi Prezydent postanowił uwzględnić cztery uwagi (zawierające łącznie 6 punktów):

-**nr 7** dotyczącą zachowania terenu lasu oznaczonego symbolem 1L oraz utrzymanie zakazu zabudowy na tym terenie;

-**nr 8** dotyczącą utrzymanie zakazu realizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeładunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz nakazu ograniczenia uciążliwości działalności usługowej do lokalu lub warsztatu;

-**nr 23 pkt 2** dotyczący podtrzymanie zakazu realizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeładunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz **pkt 3** dotyczący podtrzymania strefy 12 m od granicy lasu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu;

-**nr 48 pkt 1** dotyczący możliwości wybudowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 23 obr. 244 przy zachowaniu jej szerokości oraz **pkt 2** dotyczący możliwości wybudowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 23 obr. 244 po jej podziale.

Prezydent postanowił częściowo uwzględnić osiem uwag:

-nr 5 pkt 1 dotyczącą zlikwidowania drogi 3KDL w zaproponowanym przebiegu i przeniesienia jej w miejsce „starej drogi” oznaczonej symbolem 5KDD;

-nr 22 pkt 1 i nr 26 pkt 1 dotyczące przesunięcia drogi 3KDL na południe i połączenie jej z drogą 5KDD; uwagę uwzględniono w zakresie zmiany kategorii drogi 5KDD na drogę lokalną;

-nr 27 pkt 2 i nr 44 pkt 3 dotyczące przejęcia roli projektowanej drogi 3KDL przez drogę 5KDD, poprzez jej poszerzenie i nadanie klasy lokalnej;

-nr 41 pkt 3 dotyczącą przejęcia roli drogi 3KDL przez istniejącą drogę 5KDD;

-nr 51 pkt 3 oraz nr 52 pkt 3 dotyczące przesunięcia drogi 3KDL w miejsce drogi prowadzącej do NCBJ 5KDD.

Wymienione uwagi uwzględniono w zakresie zmiany kategorii drogi 5KDD na drogę lokalną (w obecnym planie jest to droga oznaczona symbolem 3KDL), a drogi 3KDL na drogę dojazdową (w obecnym planie jest to droga oznaczona symbolem 5KDD).

Rozpatrując uwagi Prezydent postanowił nie uwzględnić 49 uwag (zawierających łącznie 110 punktów):

-nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 i nr 6 dotyczących zmiany przeznaczenia działek nr 3/19, 3/15, 3/20, 3/6 z obr. 244 z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Uwagi nie uwzględniono ponieważ są sprzeczne z wynikami audytu krajobrazowego oraz opinią RDOŚ;

-nr 5 pkt 2 dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 4/1 obr. 251 z terenu U/P na teren MN/U. Uwagi nie uwzględniono ponieważ jest sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium – obszar U/P1-2;

-nr 9 pkt 1 dotyczącej zmiany przeznaczenia działek nr 23/5, 23/14, 23/15 obr. 251 z terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej na tereny wyłącznie usługowe. Uwagi nie uwzględniono ponieważ jest sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium – obszar U1-1;

-nr 9 pkt 2 dotyczącej przesunięcia drogi 3KDL o ok. 5 m na północ. Uwagi nie uwzględniono ponieważ proponowane przesunięcie drogi skutkować będzie prowadzeniem drogi w odległości 2 m od elewacji istniejącego budynku mieszkalnego;

-nr 9 pkt 3 dotyczącej uwzględnienia w budżetowaniu projektu planu wypłaty odszkodowań od obniżenia wartości nieruchomości działek oraz podanie jego wartości. Uwagi nie uwzględniono ponieważ wykracza ona poza zakres ustaleń planu, dodatkowo prawo do odszkodowania powstaje po wejściu planu w życie, a jego wysokość określana jest na dzień złożenia wniosku na podstawie aktualnych na ten moment cen;

-nr 10 pkt 1, nr 11 pkt 1, nr 12 pkt 1 i nr 13 pkt 1 dotyczących dopuszczenia do czasu wyposażenia terenu w sieć wodociągową możliwości stosowania indywidualnych ujęć wody. Uwag nie uwzględniono ponieważ możliwość stosowania indywidualnych ujęć wody do czasu wybudowania sieci wodociągowej wynika z przepisów odrębnych, a zgodnie z zasadami techniki prawodawczej akt niższego rzędu nie powtarza przepisów aktu wyższego rzędu;

-nr 10 pkt 2, nr 11 pkt 2, nr 12 pkt 2 i nr 13 pkt 2 dotyczących dopuszczenia do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacyjną możliwości stosowania zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Uwag nie uwzględniono ponieważ możliwość stosowania zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej wynika z przepisów odrębnych, a zgodnie z zasadami techniki prawodawczej akt niższego rzędu nie powtarza przepisów aktu wyższego rzędu;

-nr 10 pkt 3, nr 11 pkt 3, nr 12 pkt 3 i nr 13 pkt 3 dotyczących dopuszczenia odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, a także innych urządzeń retencyjnych. Uwag nie uwzględniono ponieważ wymienione doły chłonne, zbiorniki retencyjne i urządzenia retencyjne zaliczają się do urządzeń wodnych, które to zostały w planie wymienione;

-nr 10 pkt 4, nr 11 pkt 4, nr 12 pkt 4 i nr 13 pkt 4 dotyczących dopuszczenia obsługi komunikacyjnej terenu 4MN/U do czasu powstania dróg klasy dojazdowej i wewnętrznych poprzez służebność gruntową przejścia i przejazdu. Uwag nie uwzględniono ponieważ możliwość obsługi działek poprzez służebność przejścia i przejazdu wynika z przepisów odrębnych, więc plan tych kwestii nie reguluje;

-nr 10 pkt 5, nr 11 pkt 5, nr 12 pkt 5 i nr 13 pkt 5 dotyczących dopuszczenia lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej. Uwag nie uwzględniono ponieważ

dopuszczenie lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej prowadzi do zagęszczenia zabudowy do parametrów sprzecznych z kierunkami określonymi w Studium;

**-nr 10 pkt 6, nr 11 pkt 6, nr 12 pkt 6 i nr 13 pkt 6** dotyczących zmniejszenia minimalnej szerokości frontu działki do 13 m. Uwag nie uwzględniono ponieważ scalenie i podział to instrument kształtowania ładu przestrzennego, który stanowi podstawę planowania. Zaproponowana szerokość frontu działki 13 m uniemożliwia uzyskanie foremnych działek pod zabudowę;

**-nr 10 pkt 7, nr 11 pkt 7, nr 12 pkt 7 i nr 13 pkt 7** dotyczących uwzględnienia miejsc w garażu jako miejsc do parkowania w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwagi nie uwzględniono ponieważ celem przepisu jest zapewnienia wystarczającej powierzchni do parkowania na terenie własnym, tak aby samochody nie parkowały na drogach publicznych;

**-nr 14 pkt 1, nr 17 pkt 1** dotyczących likwidacji drogi 2KDD na działkach nr 24/1 i 24/4 obr. 244 i wyznaczenia jej na granicy działek nr 32/5 i 25. Uwagi nie uwzględniono ponieważ droga 2KDD została wyznaczona w sposób zapewniający obsługę dla jak największej liczby działek;

**-nr 14 pkt 2 i 17 pkt 2** dotyczących przesunięcia drogi 3KDD w stronę wschodnią. Uwag nie uwzględniono ponieważ droga 3KDD została wyznaczona poprzez symetryczne poszerzenie w obie strony istniejącej działki gminnej (drogowej);

**-nr 15 pkt 1, nr 16 pkt 1, nr 18 pkt 1, nr 19 pkt 1** dotyczących przesunięcia drogi 3KDL na południe tak by powstałe powyżej drogi działki miały możliwość zabudowy. Uwag nie uwzględniono ponieważ wszystkie działki po wydzieleniu drogi będą miały możliwość zabudowy;

**-nr 15 pkt 2, nr 16 pkt 2, nr 18 pkt 2, nr 19 pkt 2** dotyczących przeznaczenia działek nr 1, 2, 3, 4/1, 4/2, 29 obr. 251 na teren MN/U. Uwag nie uwzględniono ponieważ są sprzeczne z kierunkami rozwoju określonymi w Studium – obszar U/P1-2;

**-nr 16 pkt 3, nr 19 pkt 3** dotyczących uwzględnienia rowu melioracyjnego wzdłuż drogi 3KDL. Uwag nie uwzględniono ponieważ zaprojektowana w planie szerokość pasa drogowego – 15 m (w obecnym planie jest to droga oznaczona symbolem 5KDD), uwzględnia rów odwadniający (z możliwością skanalizowania na obszarze planu);

**-nr 16 pkt 4, nr 19 pkt 4** dotyczących rozważenia umiejscowienia rowów odwadniających w innych miejscach oraz przy innych drogach. Uwag nie uwzględniono ponieważ w pasie drogowym szerokości 10 m w przypadku zastosowania tylko jednostronnego chodnika budowa rowów jest możliwa; decyzja w tym zakresie będzie podejmowana na etapie przygotowania projektu realizacyjnego, a nie w planie;

**-nr 20 pkt 1, nr 24 pkt 1** dotyczących zmiany poszerzenia ul. Rakowej na odcinku od zakrętu do skrzyżowania z 5KDD (w obecnym planie jest to droga oznaczona symbolem 3KDL) poprzez poszerzenie jej w kierunku zachodnim (działki nr 25-1 do 25.5 obr. 250) . Uwag nie uwzględniono ponieważ wskazane pod poszerzenie ul. Rakowej działki znajdują się poza granicami obszaru planu;

**-nr 20 pkt 2, nr 24 pkt 2** dotyczących pozostawienia szerokości ul. Rakowej max 6 m jeżeli zmiana poszerzenia nie będzie możliwa. Uwag nie uwzględniono ponieważ ze względu na funkcję ul. Rakowej w tej części miasta, jej szerokość powinna wynosić docelowo co najmniej 15 m na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami z drogami 3KDL i 5KDD;

**-nr 21 pkt 1, nr 25 pkt 1** dotyczących zmiany dla terenu U/P minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 800 m<sup>2</sup>. Uwag nie uwzględniono ponieważ wielkość minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych odpowiada minimum ustalonym w Studium;

**-nr 21 pkt 2, nr 25 pkt 2** dotyczących zmiany dla terenu U/P minimalnej powierzchni działki na 800 m<sup>2</sup> oraz minimalnej szerokości frontu działki na 20 m. Uwag nie uwzględniono ponieważ parametry działek ustalone planem odpowiadają minimum ustalonym w Studium;

**-nr 22 pkt 2, nr 26 pkt 2** dotyczących zmiany przebiegu drogi 3KDL (w obecnym planie jest to droga oznaczona symbolem 5KDD) na odcinku od 5KDD (w obecnym planie jest to droga oznaczona symbolem 3KDL) do ul. Rakowej wzdłuż istniejącego przebiegu drogi. Uwag nie uwzględniono ponieważ przebieg drogi 5KDD jest podyktowany przebiegiem dolinki cieku odwadniającego południową część obszaru planu;

**-nr 23 pkt 1** dotyczącej sprzeciwu wobec umieszczenia obszarów z funkcjami magazynowo-składowymi w granicach planu. Uwagi nie uwzględniono ponieważ jest niezgodna z kierunkami określonymi w Studium;

**-nr 27 pkt 1** dotyczącej zaprojektowania drogi 4KDD po działce 251-30 jako przedłużenie projektowanej drogi 2KDD. Uwagi nie uwzględniono ponieważ prowadzenie drogi 4KDD wzdłuż lasu jest ekonomicznie nieuzasadnione;

**-nr 27 pkt 3** dotyczącej przeznaczenia obszaru pomiędzy drogami 3KDD i 3KDL (w obecnym planie jest to droga 5KDD) pod teren mieszkaniowo-usługowy. Uwagi nie uwzględniono ponieważ jest sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium – obszar U1-1;

**-nr 27 pkt 4** dotyczącej dopuszczenia na terenie 2U powstawania nowej zabudowy mieszkaniowej. Uwagi nie uwzględniono ponieważ jest sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium – obszar U1-1, dlatego możliwe jest jedynie zachowanie istniejącej na terenie 2U zabudowy mieszkaniowej, co w planie zostało uwzględnione;

**-nr 28 pkt 1**, w której stwierdzono że projekt planu został stworzony w sposób złośliwy i pozbawiony logiki w stosunku do właścicieli działek na terenach 1U i 2U, oraz dróg 3KDL i 4KDD, które niszczy w sposób całkowicie nielogiczny porządek istniejących dróg. Uwagi nie uwzględniono ponieważ nie zawiera postulatu, który można rozpatrzyć;

**-nr 28 pkt 2**, w której stwierdzono że ul. Miła na odcinku 500 m ma pochylenie 2 m w kierunku ul. Pokojowej, co pokazuje, że droga w poprzek jest nie zasadna. Uwagi nie uwzględniono ponieważ ulica Miła została nadsypana gruzem o co najmniej 1 m, co zaburza stosunki wodne;

**-nr 28 pkt 3**, w której stwierdzono że propozycja ustanowienia terenu 1U i 2U oraz dróg 3KDL i 4KDD skutecznie blokuje jakikolwiek rozwój terenu o powierzchni 3 ha. Uwagi nie uwzględniono ponieważ nie zawiera postulatu, który można rozpatrzyć;

**-nr 28 pkt 4** dotyczącej propozycji wyłączenia z projektu planu obrębu 251 lub wycofania bezsensownych dróg i dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na terenach U1 i U2. Uwagi nie uwzględniono ponieważ określona planem struktura funkcjonalno-przestrzenna odzwierciedla ustalenia Studium w tym zakresie;

**-nr 29 i nr 38** dotyczących likwidacji drogi 4KDD. Uwagi nie uwzględniono ponieważ droga 4KDD stanowi istotny element układu drogowego tej części Otwocka oraz projektowanej dzielnicy przemysłowej wokół NCBJ;

**-nr 30 i nr 34** dotyczących zlikwidowania drogi 3KDL (w obecnym planie jest to droga oznaczona symbolem 5KDD) i poszerzyć pas drogi 5KDD (w obecnym planie jest to droga oznaczona symbolem 3KDL) o kilka metrów, aby zapewnić właściwą obsługę komunikacyjną. Uwagi nie uwzględniono ponieważ droga 5KDD stanowi oś układu drogowego dwóch obszarów planu położonych na północ od NCBJ przeznaczonych pod rozwój dzielnicy przemysłowej przy NCBJ i trzeba uwzględnić jej optymalny przebieg zarówno na wschód jak i na zachód a nie tylko w granicach planu analizowanego. Poszerzenie drogi 3KDL jest ograniczone przebiegiem linii wysokich napięć 110 kV i lokalizacją jej słupów;

**-nr 31 i nr 37** dotyczących zlikwidowania drogi 3KDL (w obecnym planie jest to droga oznaczona symbolem 5KDD) gdyż dla potrzeb zachowania istniejącego choć zdegradowanego rowu wystarczające będzie wydzielenie go jako terenu W lub oznaczenie go na rysunku planu jako rów do zachowania. Uwagi nie uwzględniono ponieważ droga 5KDD stanowi oś układu drogowego dwóch obszarów planu położonych na północ od NCBJ przeznaczonych pod rozwój dzielnicy przemysłowej przy NCBJ i trzeba uwzględnić jej optymalny przebieg zarówno na wschód jak i na zachód a nie tylko w granicach planu analizowanego;

**-nr 32 i nr 35**, w których zasugerowano że cały przebieg drogi 3KDD powinien pokrywać się z własnością publiczną, od ul. Pokojowej do ul. Rakowej. Uwagi nie uwzględniono ponieważ wyznaczony w planie przebieg drogi 3KDD jest najbardziej zbliżony do struktury funkcjonalno-przestrzennej określonej w Studium;

**-nr 33 i nr 36** dotyczących dostosowania obszaru terenu U/P do zgodności ze studium i obszaru wydzielenia U/P1-2, tak by były one tożsame. Uwagi nie zostały uwzględnione ponieważ linie rozgraniczające teren U/P są bardzo zbliżone do tych, które określa Studium;

**-nr 39 pkt 1 i nr 40 pkt 1** dotyczących przesunięcia drogi 2KDD na I odcinku w kierunku wschodnim i wydzielenia pasa 6 m z działek nr 32/8, 32/9, 32/10, 32/6, 32/7, 32/4, a pasa 4 m z działki nr 16. Uwagi nie uwzględniono ponieważ droga 2KDD została poprowadzona przez działkę nr 16 obr. 244 gdyż ma ona szerokość niespełna 14 m;

**-nr 39 pkt 2 i nr 40 pkt 2** dotyczącej zmiany przebiegu II odcinka drogi 2KDD poprzez wydzielenie pasa drogowego wzdłuż północnej granicy działki nr 25. Uwagi nie uwzględniono ponieważ droga 2KDD została wyznaczona tak, aby zapewnić obsługę dla jak największej liczby działek;

**-nr 41 pkt 1** dotyczącej likwidacji drogi 4KDD, a w jej miejsce wykorzystanie istniejącej drogi stanowiącej przedłużenie drogi 3KDD. Uwagi nie uwzględniono ponieważ prowadzenie drogi wzdłuż lasu jest ekonomicznie nieuzasadnione;

**-nr 41 pkt 2**, w której stwierdzono że cała melioracja powinna być kierowana wzdłuż ul. Miłej i jej równoległych w kierunku ul. Pokojowej, nie zaś w poprzek. Uwagi nie uwzględniono ponieważ w planie niezbędne jest zapewnienie odwodnienia terenów przeznaczonych pod zabudowę w przypadku intensywnych opadów. Zaproponowany system odwodnienia uwzględnia istniejące zlewnie i ukształtowanie terenu;

**-nr 41 pkt 4 i nr 44 pkt 1** dotyczącej rozszerzenia terenu 5MN/U na tereny 1U i 2U. Uwaga nie została uwzględniona ponieważ jest niezgodna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium – obszar U1-1;

**-nr 41 pkt 5** dotyczącej ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0,5. Uwagi nie uwzględniono ponieważ wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone zgodnie ze Studium;

**-nr 41 pkt 6** dotyczącej ustalenia wskaźnika maksymalnej intensywności na poziomie 0,6, a wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 0,3. Uwagi nie uwzględniono ponieważ wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone zgodnie ze Studium;

**-nr 42** dotyczącej pozostawienia dotychczas planowanej szerokości 4,5 m działki przeznaczonej na drogę dojazdową. Uwagi nie uwzględniono ponieważ układ drogowy obszaru planu został zaprojektowany bardzo oszczędnie i przy założeniu, że szerokości powinny zapewnić ruch dwukierunkowy;

**-nr 43 i nr 45** dotyczących zlikwidowania drogi 1KDD na odcinku od drogi wewnętrznej dz. 3/3 do drogi 1KDL gdyż dla potrzeb zachowania istniejącego choć zdegradowanego rowu wystarczające będzie wydzielenie go jako terenu W lub oznaczenie go na rysunku planu jako rów do zachowania. Uwagi nie uwzględniono ponieważ układ drogowy obszaru planu został zaprojektowany bardzo oszczędnie i przy założeniu, że szerokości dróg powinny zapewnić ruch dwukierunkowy;

**-nr 44 pkt 2** dotyczącej zaprojektowania drogi 4KDD jako przedłużenie projektowanej drogi 2KDD z wykorzystaniem już wydzielonej działki drogowej. Uwaga nie została uwzględniona ponieważ prowadzenie drogi wzdłuż lasu jest ekonomicznie nieuzasadnione;

**-nr 46** dotyczącej zlikwidowania drogi 1KDD gdyż dla potrzeb zachowania istniejącego choć zdegradowanego rowu wystarczające będzie wydzielenie go jako terenu W lub oznaczenie go na rysunku planu jako rów do zachowania. Uwagi nie uwzględniono ponieważ układ drogowy obszaru planu został zaprojektowany bardzo oszczędnie i przy założeniu, że szerokości dróg powinny zapewnić ruch dwukierunkowy;

**-nr 47 pkt 1** z prośbą by droga KR nie była wyznaczona po działce nr 4 pbr. 244. Uwaga nie została uwzględniona ponieważ układ drogowy obszaru planu został zaprojektowany bardzo oszczędnie i przy założeniu, że szerokości dróg powinny zapewnić ruch dwukierunkowy;

**-nr 47 pkt 2** dotyczącej zmiany przeznaczenia części działki nr 4 pbr. 244 za drogą 1KDD pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową, bądź o zmniejszenie strefy od lasu do 8 m. Uwagi nie uwzględniono ponieważ układ drogowy obszaru planu został zaprojektowany bardzo oszczędnie i przy założeniu, że szerokości dróg powinny zapewnić ruch dwukierunkowy, a szerokość strefy 12 m od granicy lasu wynika z przepisów odrębnych wyższego rzędu;

**-nr 49 pkt 1** dotyczącej zaprojektowania drogi 1KDD jako jednokierunkowej i zmniejszenie jej szerokości do 6,8 m. Uwagi nie uwzględniono ponieważ układ drogowy obszaru planu został zaprojektowany bardzo oszczędnie i przy założeniu, że szerokości dróg powinny zapewnić ruch dwukierunkowy;

**-nr 49 pkt 2** dotyczącej zmiany przebiegu drogi 1KDD tak aby południowa granica działek stanowiła os drogi, a nie południową jej granicę. Uwagi nie uwzględniono ponieważ układ drogowy obszaru planu został zaprojektowany bardzo oszczędnie i przy założeniu, że szerokości dróg powinny zapewnić ruch dwukierunkowy;

-nr 49 pkt 3 dotyczącej ewentualnego zmniejszenia szerokości drogi 1KDD do 8,3 m wraz ze zmianą jej przebiegu jak w uwadze nr 49 pkt 2. Uwagi nie uwzględniono ponieważ układ drogowy obszaru planu został zaprojektowany bardzo oszczędnie i przy założeniu, że szerokości dróg powinny zapewnić ruch dwukierunkowy;

-nr 50 pkt 1 dotyczącej dopuszczenia realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy na terenie 2U lub zmiana przeznaczenia terenu na teren MN/U. Uwaga nie została uwzględniona ponieważ jest niezgodna z kierunkami rozwoju określonymi Studium – obszar U1-1;

-nr 50 pkt 2 dotyczącej ograniczenia terenu 1U do terenu położonego po południowej stronie drogi 3KDL. Uwaga nie została uwzględniona ponieważ jest niezgodna z kierunkami rozwoju określonymi Studium – obszar U1-1;

-nr 50 pkt 3 i nr 51 pkt 4 dotyczących wykreślenia z rysunku planu strefy 12 m od granicy lasu. Uwagi nie uwzględniono ponieważ konieczność wyznaczenia strefy od granicy lasu oraz jej szerokość wynika z przepisów odrębnych wyższego rzędu;

-nr 50 pkt 4 dotyczącej zmiany przebiegu drogi 4KDD z wykorzystaniem istniejącej działki, która wydzielona została na ten cel. Uwagi nie uwzględniono ponieważ prowadzenie drogi 4KDD wzdłuż lasu jest ekonomicznie nieuzasadnione;

-nr 51 pkt 1 i nr 52 pkt 1 dotyczących dopuszczenia realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych na terenie całego obrębu 251, w tym w szczególności na terenach 1U i 2U. Uwagi nie zostały uwzględnione ponieważ są niezgodne z kierunkami rozwoju określonymi w Studium – obszar U1-1;

-nr 52 pkt 2 i nr 52 pkt 2 dotyczących zmiany przebiegu drogi 4KDD z wykorzystaniem na ten cel działek nr 30, 24/7 i 23/18. Uwagi nie uwzględniono ponieważ prowadzenie drogi 4KDD wzdłuż lasu jest ekonomicznie nieuzasadnione.

Sposób rozpatrzenia uwag pociągnął za sobą konieczność wprowadzenia do projektu planu zmian, dlatego zdecydowano o powtórzeniu procedury formalno-prawnej w niezbędnym zakresie.

W dniach od 25 czerwca 2025 r. do 16 lipca 2025 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oos. Informacja o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazała się 18 czerwca 2025 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl. W trakcie wyłożenia projektu planu, 3 lipca 2025 r. odbyła się publiczna dyskusja, na której zostały omówione i przedyskutowane z mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie, do 30 lipca 2025 r., złożono piętnaście uwag, zawierających łącznie trzydzieści sześć punktów. Nie wpłynęły uwagi do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania planu na środowisko.

Rozstrzygnięcie Prezydenta co do rozpatrzenia uwag zostało ogłoszone w Zarządzeniu nr 207/2025 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 10 września 2025 r.

Rozpatrując uwagi Prezydent postanowił uwzględnić jedną uwagę – nr 3 pkt 1 dotyczącą przesunięcia drogi 4KDD w kierunku południowym (w części od ul. Rakowej do załamania) tak by nie naruszała granic działki ani przyłączy.

Rozpatrując uwagi Prezydent postanowił nie uwzględnić 15 uwag (zawierających łącznie 35 punktów):

-nr 1 dotyczącą likwidacji drogi 5KDD. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ droga 5KDD stanowi oś układu drogowego dwóch obszarów planu położonych na północ od NCBJ przeznaczonych pod rozwój dzielnicy przemysłowej przy NCBJ i trzeba uwzględnić jej optymalny przebieg zarówno na wschód jak i na zachód a nie tylko w granicach planu analizowanego;

-nr 2 pkt 1, nr 15 pkt 1 dotyczących objęcia działek nr 10/1 i 12/4 obr. 244 w całości terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (2MN/U) i wykreślenia drogi 1KDD. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ istniejący rów melioracyjny biegnący przez prywatne działki nie jest należycie konserwowany. Droga została wyznaczona m.in. z tego powodu by konserwację rowu mogła przejąć gmina;

-nr 2 pkt 2 dotyczącej ewentualnego zaprojektowania drogi 1KDD jako jednokierunkowej i zmniejszenie jej szerokości do 6,8 m oraz zmiany jej przebiegu tak aby południowa granica działek nr 10/1 i 12/4 obr. 244 stanowiła oś drogi. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie należy do zakresu ustaleń planu

sposób organizacji ruchu na poszczególnych drogach. Istniejący rów melioracyjny biegnie wzdłuż południowej granicy działek i ma szerokość 4 m. Zmniejszenie szerokości drogi 1KDD do 6,8 m oraz wyznaczenie południowej granicy działek jako osi drogi 1KDD uniemożliwi realizację tej drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami;

**-nr 2 pkt 3** dotyczącej ewentualnego zmniejszenia szerokości drogi 1KDD do 8,3 m oraz zmiany jej przebiegu tak aby południowa granica działek nr 10/1 i 12/4 obr. 244 stanowiła oś drogi. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ istniejący rów melioracyjny biegnący wzdłuż południowej granicy działek ma szerokość 4 m, więc zmniejszenie szerokości drogi 1KDD do 8,3 m oraz wyznaczenie południowej granicy działek jako osi drogi 1KDD uniemożliwi realizację tej drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami;

**-nr 3 pkt 2** dotyczącej ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy minimum 12 m na terenie 2U/P. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ odsunięcie linii zabudowy wyznaczonej na terenie 1U-P na odległość 12 m znacząco ograniczy możliwości inwestycyjne tego terenu, natomiast na terenie 2U-P nie została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy od strony działki nr 24/4;

**-nr 3 pkt 3** dotyczącej przesunięcia drogi 3KDD w kierunku wschodnim, tak aby nie naruszała granic działki nr 24/4 obr. 244. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ istniejąca działka gminna (drogowa) zawęży się do szerokości 5 m wzdłuż działki nr 24/4. Poszerzenie drogi kosztem działki położonej po wschodniej stronie drogi w znaczący sposób ograniczy możliwość lokalizacji na niej zabudowy (w ramach terenu 1U);

**-nr 3 pkt 4** dotyczącej zmiany wytyczonej drogi 2KDD tak, by łączyła się z drogą 3KDD w punkcie rozjazdu, gdzie szerokość drogi zwiększa się do 20 m. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ droga 2KDD została wyznaczona w sposób zapewniający obsługę dla jak największej liczby działek;

**-nr 4, nr 5** dotyczących zmiany przebiegu drogi 2KDD tak aby z działki nr 16 został wydzielony pas szerokości 4 m, a z działek nr 32/8, 32/9, 32/10, 32/6, 32/7, 32/4 pas szerokości 6 m i dalej prosto do połączenia pod kątem ostrym z istniejącą drogą. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ droga 2KDD została wyznaczona w sposób zapewniający obsługę dla jak największej liczby działek;

**-nr 6** dotyczącej likwidacji terenu ZP i oznaczenie na rysunku planu istniejącego rowu jako rowu do zachowania. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ istniejący rów melioracyjny nie jest należycie konserwowany. Wyznaczenie go w postaci terenu ZP stworzy warunki do jego utrzymania i konserwacji przez gmin;

**-nr 7 pkt 1, nr 8 pkt 1** dotyczących likwidacji zachodniego fragmentu drogi 1KDD, pomiędzy drogą wewnętrzną KR, a drogą publiczną 2KD. Uwagi nie zostały uwzględnione, ponieważ istniejący rów melioracyjny biegnący przez prywatne działki nie jest należycie konserwowany. Droga została wyznaczona m.in. dlatego aby konserwację rowu mogła przejąć gmina. Droga umożliwi również dojazd do kilku nieruchomości oraz ich podział;

**-nr 7 pkt 2, nr 8 pkt 2, nr 9 pkt 2** dotyczących oznaczenia na rysunku planu istniejącego rowu jako rowu do zachowania. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ istniejący rów melioracyjny nie jest należycie konserwowany. Wyznaczenie go w postaci terenu ZP stworzy warunki do jego utrzymania i konserwacji przez gmin;

**-nr 9 pkt 1** dotyczącej likwidacji drogi 1KDD. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ istniejący rów melioracyjny biegnący przez prywatne działki nie jest należycie konserwowany. Droga została wyznaczona m.in. dlatego aby konserwację rowu mogła przejąć gmina. Droga umożliwi również dojazd do kilku nieruchomości oraz ich podział;

**-nr 10 pkt 1**, w której wyrażono subiektywną ocenę, iż pojawienie się dróg 4KDD i 5KDD jest działaniem na szkodę właścicieli działek i mieszkańców ul. Miłej. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ układ drogowy został zaprojektowany bardzo oszczędnie i usuwanie projektowanych dróg ograniczy niezbędną obsługę komunikacyjną oraz rozwój zbiorczej infrastruktury niezbędnej dla rozwoju dzielnicy przemysłowej;

**-nr 10 pkt 2**, w której wyrażono niezadowolonia z faktu braku możliwości dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na terenie 1U i 2U. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ jest niezgodna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium – obszar U1-1;

**-nr 11 pkt 1** dotyczącej dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenie całego obrębu 251 w tym w szczególności dla terenów 1U i 2U. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ jest niezgodna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium – obszar U1-1;

**-nr 11 pkt 2, nr 12 pkt 5** dotyczących ewentualnego dopuszczenia realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenie całego obrębu 251, w tym w szczególności terenów 1U i 2U, jako zabudowy uzupełniającej. Uwag nie uwzględniono, ponieważ jest niezgodna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium – obszar U1-1;

**-nr 11 pkt 3** dotyczącej zmiany przebiegu drogi 5KDD z wykorzystaniem na ten cel działek nr 30, 24/7 i 23/18. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ prowadzenie drogi wzdłuż lasu jest ekonomicznie nieuzasadnione;

**-nr 11 pkt 4** dotyczącej przesunięcia drogi 4KDD w miejsce drogi prowadzącej do NCBJ i linii wysokiego napięcia - droga 3KDL. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ układ drogowy został zaprojektowany bardzo oszczędnie i usuwanie projektowanych dróg ograniczy niezbędną obsługę komunikacyjną oraz rozwój zbiorczej infrastruktury niezbędnej dla rozwoju dzielnicy przemysłowej;

**-nr 11 pkt 5** dotyczącej wykreślenia z rysunku planu strefy 12 m od granicy lasu. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ szerokość strefy 12 m od granicy lasu wynika z przepisów odrębnych wyższego rzędu;

**-nr 12 pkt 1** dotyczącej zmiany przebiegu drogi 5KDD wykorzystując na ten cel istniejącą działkę nr 30, która wydzielona została na cele drogowe. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ prowadzenie drogi wzdłuż lasu jest ekonomicznie nieuzasadnione;

**-nr 12 pkt 2** dotyczącej rezygnacji z wyznaczenia fragmentu drogi 4KDD na części wzdłuż terenów 1U, 2U, 1U-P. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ droga 4KDD stanowi istotny element układu drogowego tej części Otwocka oraz projektowanej dzielnicy przemysłowej wokół NCBJ. Wypełnia lukę brakujących dróg publicznych o przebiegu wschód-zachód;

**-nr 12 pkt 3** dotyczącej dopuszczenia realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych na terenach 1U i 2U. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ jest niezgodna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium – obszar U1-1;

**-nr 13** dotyczącej możliwości wydzielenia działek budowlanych o powierzchni 700 m<sup>2</sup>. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ minimalna wielkość nowotworzonych działek wynika z ustaleń Studium;

**-nr 14 pkt 1** dotyczącej usunięcia drogi 1 KDD z działki nr 10/1 i 12/4 obr. 244 i przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową (2MN/U). Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ istniejący rów melioracyjny biegnący przez prywatne działki nie jest należycie konserwowany. Droga została wyznaczona m.in. z tego powodu by konserwację rowu mogła przejąć gmina;

**-nr 14 pkt 2, nr 15 pkt 3** dotyczących ewentualnego przesunięcia przebiegu drogi 1KDD w taki sposób, aby południowa granica działek nr 10/1 i 12/4 obr. 244 stanowiła oś drogi. Uwagi nie zostały uwzględnione, ponieważ istniejący rów melioracyjny biegnący wzdłuż południowej granicy działek ma szerokość 4 m, więc wyznaczenie południowej granicy działek jako osi drogi 1KDD uniemożliwi realizację tej drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami;

**-nr 14 pkt 3** dotyczącej ewentualnego zmniejszenia szerokości drogi 1KDD do 6,8 m w przypadku drogi jednokierunkowej lub 8,3 m w przypadku ruchu dwukierunkowego. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie należy do zakresu ustaleń planu sposób organizacji ruchu na poszczególnych drogach. Istniejący rów melioracyjny biegnie wzdłuż południowej granicy działek i ma szerokość 4 m. Zmniejszenie szerokości drogi 1KDD do 6,8 m lub 8,3 m oraz wyznaczenie południowej granicy działek jako osi drogi 1KDD uniemożliwi realizację tej drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami;

**-nr 15 pkt 2** dotyczącej ewentualnego zaprojektowanie drogi 1KDD jako jednokierunkowej i zmniejszenie jej szerokości do 6,8 m. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie należy do zakresu ustaleń planu sposób organizacji ruchu na poszczególnych drogach. Istniejący rów melioracyjny biegnie wzdłuż południowej granicy działek i ma szerokość 4 m. Zmniejszenie szerokości drogi 1KDD do 6,8 m oraz wyznaczenie południowej granicy działek jako osi drogi 1KDD uniemożliwi realizację tej drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami;

**-nr 15 pkt 4** dotyczącej ewentualnego zmniejszenia szerokości drogi 1KDD do szerokości 8,3 m. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ istniejący rów melioracyjny biegnący wzdłuż południowej granicy działek ma szerokość 4 m, więc zmniejszenie szerokości drogi 1KDD do 8,3 m oraz wyznaczenie południowej granicy działek jako osi drogi 1KDD uniemożliwi realizację tej drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Sposób rozpatrzenie uwag pociągnął za sobą konieczności wprowadzenia do projektu planu zmiany, która nie wymagała powtórzenia procedury formalno-prawnej.

Przed skierowaniem projektu planu na sesję Rady Miasta Otwocka Prezydent dokonał ponownej analizy złożonych uwag i postanowił ponownie rozpatrzyć uwagi nr 27, 41, 44, 50, 51 i 52 złożone w ramach pierwszego wyłożenia oraz uwagi nr 11 i 12 złożone w ramach ponownego wyłożenia do wglądu publicznego.

Zarządzeniem nr 307/2025 z dnia 20 listopada 2025 r. Prezydent rozstrzygnął o rozpatrzeniu wymienionych uwag postanawiając uwzględnić uwagi:

-**nr 27 pkt 1** dotyczącą zaprojektowania drogi 4KDD po działce 251-30 (działka o nr ew. 30 z obręb 251) jako przedłużenie projektowanej drogi 2KDD;

-**nr 41 pkt 1** dotyczącą likwidacji drogi 4KDD a w jej miejsce wykorzystanie istniejącej drogi stanowiącej przedłużenie drogi 2KDD;

-**nr 44 pkt 2** dotyczącą zaprojektowania drogi 4KDD jako przedłużenie projektowanej drogi 2KDD z wykorzystaniem już wydzielonej działki drogowej;

-**nr 50 pkt 4** dotyczącą zmiany przebiegu drogi 4KDD z wykorzystaniem na ten cel istniejącej działki, która wydzielona została na cele drogowe;

-**nr 12 pkt 1** dotyczącą zmiany przebiegu drogi 5KDD wykorzystując na ten cel istniejącą działkę nr 30, która wydzielona została na cele drogowe.

Prezydent postanowił również częściowo uwzględnić uwagi **nr 51 pkt 2**, **nr 52 pkt 2** i **nr 11 pkt 3** dotyczące zmiany przebiegu drogi 4KDD (5KDD) z wykorzystaniem na ten cel działek nr 30, 24/7 i 23/18. Uwagi uwzględniono w zakresie wykorzystania działki nr 30 obr. 251.

Rozpatrzenie pozostałych uwag pozostało niezmienione względem pierwotnego sposobu ich rozpatrzenia.

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

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



## DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

### Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXXIV/369/26
Data dokumentu	2026-03-25
Organ wydający	Rada Miasta Otwocka
Przedmiot regulacji	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 244 i 251
Identyfikator dokumentu	37EA22BA-19CE-4E33-8D93-264B96E2944C

### Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

<b>Podpis:</b>	
Sygnatura	Signature-788499744
Numer seryjny	7F4A3937CEC899AC87909B43522A19E2
Osoba podpisująca	Arkadiusz Krzyżanowski
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	30.03.2026 15:24:58
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL