Projekt

z dnia 19 kwietnia 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA OTWOCKA

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 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 poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą Nr VII/93/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **pod nazwą „Batorego”**, Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne i ogólne

§ 1. 1. W związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) stwierdza się, że plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, przyjętego Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., zmienionego uchwałą Nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r. oraz uchwałą Nr XCVIII/1058/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 3,72 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 48, 134 i 135, którego granica została oznaczona na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, zwanej dalej „tekstem planu”, oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

2) załącznik nr 3 – zapisane w formie elektronicznej dane przestrzenne planu.

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

1) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) dach spadzisty – dach o przekroju prostoliniowym, co najmniej dwupołaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 40°, z wyłączeniem dachu mansardowego;

3) hybrydowa instalacja OZE – hybrydowa instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2026 r. poz. 68);

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) linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) 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.);

7) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej;

8) obcy gatunek inwazyjny – gatunek drzewa znajdujący się w publicznie dostępnym katalogu obcych gatunków w Polsce;

9) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;

10) OZE – odnawialne źródła energii;

11) PKOB – Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych;

12) przedsięwzięcie – przedsięwzięcie w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.);

13) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 4. 1. Przepisy rozdziałów od 2 do 7 oraz 9 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi odpowiednio dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu planu oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zwymiarowane odległości określone w metrach;

5) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów.

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

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) UE – teren usług edukacji;

3) KDZ – teren drogi zbiorczej;

4) KDL – teren drogi lokalnej;

5) KDD – tereny dróg dojazdowych;

6) IE – teren elektroenergetyki;

7) ZP– tereny 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, śmietników, ogrodzeń, pomników – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Zasady sytuowania obiektów budowlanych:

1) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:

a) elementów drugorzędnych budynku, w szczególności: schodów zewnętrznych, ramp, daszków, występów dachowych, okapów, gzymsów, wykuszy, markiz, oświetlenia zewnętrznego,

b) balkonów, wykuszy i innych nadwieszeń, które nie mają oparcia na ziemi i wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m,

c) ganków i wiatrołapów, które wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy dochodzi do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie linii rozgraniczającej pomiędzy przecięciami z nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;

4) budynki i tymczasowe obiekty budowlane nakazuje się lokalizować w obszarze zabudowy, z wyłączeniem:

a) wydzielonych obiektów pomocniczych o ile ich powierzchnia nie przekracza 12,5 m^2,

b) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z robotami budowlanymi;

5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:

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

2) zakazuje się stosowania ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych.

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

1) teren oznaczony symbolem MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren oznaczony symbolem UE należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo na całym obszarze planu zakazuje się:

1) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

2) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

3) realizacji przedsięwzięć, których negatywne oddziaływanie na środowisko powoduje obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm lub wykracza poza granice terenu realizacji inwestycji, do której inwestor ma tytuł prawny;

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

4. Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez:

1) nakaz zachowania drzew gatunku dąb szypułkowy (*Quercus robur*), sosna zwyczajna (*Pinus sylvestris*), będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną i dobrej statyce (stabilnych), o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m 80 cm lub większym;

2) z zastrzeżeniem pkt 3 nakaz zachowania na powierzchni biologicznie czynnej drzew pozostałych gatunków będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną oraz dobrej statyce (stabilnych), o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m równej lub większej 100 cm;

3) nakaz nie dotyczy topól oraz drzew obcych gatunków inwazyjnych zwłaszcza: *Acer negundo, Ailanthus altissima*, *Amelanchier lamarckii Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Juglans regia, Padus serotina, Quercus rubra, Rhus typhina, Robinia pseudoacacia*,

4) niepogarszanie warunków wegetacji drzew przewidzianych do zachowania, zwłaszcza:

a) zakaz lokalizowania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m, liczonej na wysokości 1,3 m, od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania,

b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej w promieniu nie mniejszym niż 1,5 m od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania, przy czym na chodnikach i placach dopuszcza się stosowanie ochronnych krat o średnicy nie mniejszej niż 1,5 m.

Rozdział 4.
Obszary i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

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

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

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem:

   a) działek pod drogi,

   b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki - według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych:

   a) w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. b,

   b) dopuszcza się kąt w przedziale 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 6.
Zasady obsługi komunikacyjnej, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 10. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

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

2) droga oznaczona symbolem KDL (ul. Karczewska) będąca drogą klasy lokalnej, której funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta Otwocka oraz z gminą Karczew;

3) drogi oznaczone symbolami 1KDD (ul. Olszowa), 2KDD (ul. Prosta) będące drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości obszaru planu.

§ 11. Zasady obsługi parkingowej:

1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, przy czym liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona planem w pkt 2;

2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal użytkowy, nie wliczając miejsc w garażu,

   b) dla usług - 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej, nie wliczając miejsc w garażu;

3) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;

4) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla lokali usługowych nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, KDL i KDZ z zastrzeżeniem, że w przypadku infrastruktury istniejącej dopuszcza się także inne tereny o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i nie koliduje z innymi ustaleniami planu.

2. Wymagania dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie nieruchomości w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci miejskiej zasilanej z ujęć wody położonych w Otwocku poza obszarem planu;

2) minimalna średnica nowo budowanych przewodów wodociągowych sieci rozdzielczej – 100 mm.

3. Wymagania dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

1) odprowadzenie ścieków z nieruchomości za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanej miejskiej sieci zbiorczej do oczyszczalni ścieków położonej w Otwocku poza obszarem planu;

2) minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm;

3) minimalna średnica nowo budowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm;

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

1) wody opadowe i roztopowe z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji, przy czym:

a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce własnej inwestycji,

b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów mechanicznych, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

2) z dróg, placów i parkingów publicznych wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi, urządzeń odwadniających lub kanalizacji deszczowej, przy czym przed skierowaniem do ziemi, urządzeń lub kanalizacji wody należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach o ochronie środowiska;

3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej – 200 mm.

5. Wymagania dla systemu elektroenergetycznego:

1) zaopatrzenie nieruchomości w energię elektryczną:

a) z sukcesywnie rozbudowywanej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia,

b) z instalacji OZE (także hybrydowych) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,

c) z mikroinstalacji OZE;

2) linie energetyczne należy realizować jako kablowe;

3) stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wnętrzowe lub słupowe.

6. Wymagania dla systemu gazowego:

1) zaopatrzenie nieruchomości w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia,

2) minimalna średnica nowo budowanych sieci:

a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,

b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

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

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

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

3) z mikroinstalacji OZE;

4) z sieci ciepłowniczej.

Rozdział 8.
Przepisy szczegółowe dla terenów

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,

b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,

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

d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,

e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,

f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

1) przeznaczenie terenu – usługi edukacji;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) - budowa i utrzymywanie szkół publicznych, publicznych przedszkoli i publicznych obiektów sportowych;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:

- budynków szkół i instytucji badawczych,

- budynków kultury fizycznej,

- budowli sportowych i rekreacyjnych,

- budynków gospodarczych i garaży, w rozumieniu PKOB,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

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

b) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 10 m,

c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dowolne,

d) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,45;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza – ul. Stefana Batorego;

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 2 m do 34 m, zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

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 do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Olszowa;

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 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Prosta;

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 13 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,

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

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem IE ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren elektroenergetyki;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja linii elektroenergetycznych rozdzielczych w rozumieniu PKOB,

b) zakaz zabudowy budynkami,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty zabudowy:

a) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,

b) maksymalna wysokość pozostałych budowli – 3 m,

c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dowolne,

d) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzanie, w tym budowa i przebudowa;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:

- urządzeń oraz budowli sportowych i rekreacyjnych,

- altan, pomników, obiektów małej architektury,

- ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,

b) lokalizacja altan na całym terenie pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczej altany nie będzie większa niż 10 m^2,

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

4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,

b) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:

- dach płaski,

- dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci do 30°,

c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,1,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1;

e) szczególne warunki zagospodarowania terenu – na gruntach pozostawionych jako użytek leśny nakazuje się ochronę wartościowego drzewostanu oraz zachowanie runa leśnego i stworzenie warunków do odnowy lasu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzanie, w tym budowa i przebudowa;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:

- urządzeń oraz budowli sportowych i rekreacyjnych,

- altan, pomników, obiektów małej architektury,

- ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,

b) lokalizacja altan na całym terenie pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczej altany nie będzie większa niż 10 m^2,

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

4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,

b) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:

- dach płaski,

- dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci do 30°,

c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,1,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1;

e) szczególne warunki zagospodarowania terenu – na gruntach pozostawionych jako użytek leśny nakazuje się ochronę wartościowego drzewostanu oraz zachowanie runa leśnego i stworzenie warunków do odnowy lasu.

Rozdział 9.
Stawki procentowe do obliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 22. Stawka procentowa służąca ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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

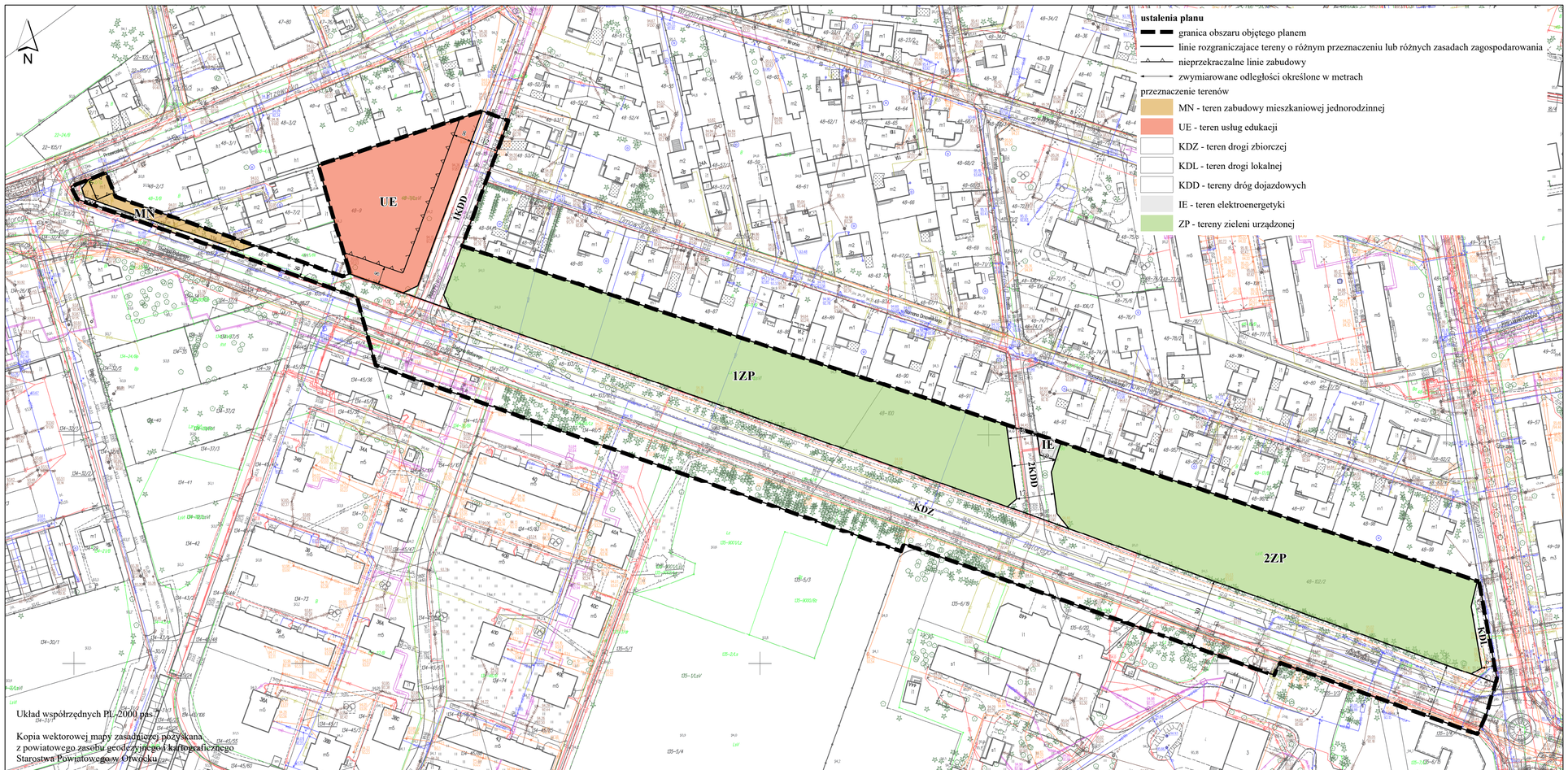
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POD NAZWĄ "BATOREGO"

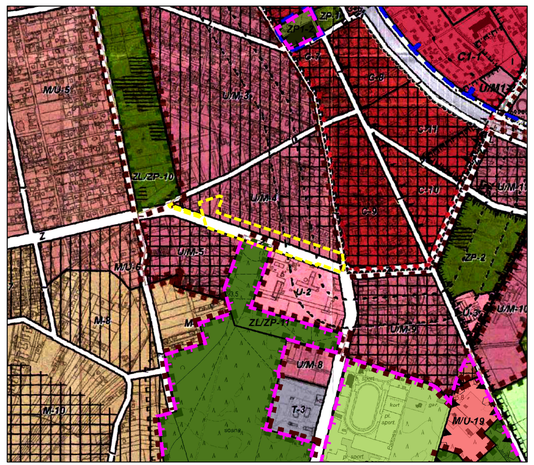
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miasta Otwocka
z dnia

Skala: 1:1 000

0 50 100 m

Wyrys ze studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka
Uchwała Rady Miata Otwocka Nr LII/540/14 z dnia 10 czerwca 2014 r.,
zmieniona Uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr LVI/591/21 z dnia 8 grudnia 2021 r
oraz Uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr XCVIII/1058/24 z dnia 17 kwietnia 2024 r.
z oznaczeniem granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Batorego"





LEGENDA

granica Miasta Otwocka

Strefy strukturalne
- city
- śródmiejska
- miejska
- podmiejska
- przyrodnicza

Tereny w ramach rejonów funkcjonalnych
- C - funkcjonalne centrum miasta

tereny rejonów mieszkaniowych
- MU - obszary mieszkaniowo - usługowe
- M - obszary mieszkaniowe

tereny rejonów przyrodniczo - mieszkaniowych
- ME - obszary mieszkaniowe, zabudowy ekstensywnej
- MNL - obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych

tereny rejonów przyrodniczo - wypoczynkowych
- ZP - zieleń publiczna, w tym ogródki działkowe
- ZL/ZP - parki leśne
- ZL - lasy
- ZN/ZL - zieleń naturalna, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody
- UZ - obszary zabudowy usług zdrowia
- US/ZR - obszary usług sportu i rekreacji
- CUT - obszary usług turystyki
- W - wody

tereny rejonów aktywności gospodarczej
- PT - obszary produkcyjno - techniczne
- UIP - obszary usługowo - produkcyjne
- UIM - obszary usługowo - mieszkaniowe
- U - obszary usługowe
- UE - usługi ekstensywne, w zieleni

tereny rejonów obsługi technicznej miasta
- ZC - cmentarze
- T-6 - składowisko odpadów
- T-1 - obiekty obsługi systemów kanalizacyjnych
- T-2, T-3, T-4 - obiekty obsługi systemów wodociągowych
- T-5 - obiekty obsługi systemu elektroenergetycznego
- KK - kolej

Zasady zagospodarowania w ramach terenów
- tereny zabudowy w granicach obszarów ZN/ZL, ZL, ZL/ZP i ZP
- tereny dawnych szpitali
- tereny zabudowy wielorodzinnej
- tereny zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej
- rejony, w których dopuszcza się lokalizację obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m2
- projektowane zbiorniki wodne

Ograniczenia wysokościowe
- do max. 18 m
- do max. 16 m
- do max. 14 m

Docelowy układ komunikacyjny (schemat)
- S, GP drogi ekspresowe / główne ruchu przyspieszonego
- drogi zbiorcze
- drogi lokalne o podstawowym znaczeniu
- linia kolejowa
- P parkingi publiczne, w tym w systemie P&R

Ochrona środowiska kulturowego
- obszary wpisane do rejestru WKZ
- obszary postulowane do ochrony jako Park Kulturowy
- stanowiska archeologiczne
- obszar wskazany do rewitalizacji (rejon najpilniejszych działań)

Ochrona środowiska przyrodniczego
- Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000
- Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 - projekt
- Mazowiecki Park Krajobrazowy (MPK)
- rezerwaty przyrody
- wspólna granica WOCHK i otuliny MPK
- WOCHK
- strefa ochrony urbanistycznej WOCHK
- użytek ekologiczny "Pogorzelska Struga"

Strefy o szczególnych zasadach zagospodarowania
(zasięgi stref mogą ulec zmianie wraz ze zmianą przepisów odrębnych bądź parametrów technicznych przewodów przesyłowych)
- strefy oddziaływania od linii wysokiego napięcia
- strefy bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia

obszary zagrożone występowaniem powodzi:
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (zakaz nowej zabudowy)
- obszar potencjalnego zagrożenia powodzią
- wydmy - potencjalne niebezpieczeństwo wystąpienia osuwisk
- teren zamknięty (kolejowy)

Elementy systemów inżynierijnych wpływające na zagospodarowanie terenów sąsiadujących
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia
- gazociąg wysokiego ciśnienia

OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANĄ SUiKZP MIASTA OTWOCKA
- granica obszaru objętego zmianą SUiKZP

Obszary w ramach rejonów funkcjonalnych
- C1 - funkcjonalne centrum miasta

obszary rejonów mieszkaniowych
- MU1 - obszary mieszkaniowo-usługowe
- M1 - obszary mieszkaniowe

obszary rejonów przyrodniczo-mieszkaniowych
- ME1 - obszary zabudowy mieszkaniowej, zabudowy ekstensywnej
- MNL1 - obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych

obszary rejonów przyrodniczo-wypoczynkowych
- ZP1 - tereny publiczne, w tym ogródki działkowe
- ZL1 - lasy
- ZN/ZL1 - zieleń naturalna, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody
- UZ1 - obszary zabudowy usług zdrowia
- US/ZR1 - obszary usług sportu i rekreacji

obszary rejonów aktywności gospodarczej
- PT1 - obszary produkcyjno-techniczne
- UIP1 - obszary usługowo-produkcyjne
- UIM1 - obszary usługowo-mieszkaniowe
- U1 - obszary usługowe

obszary rejonów obsługi technicznej miasta
- W1 - obszar infrastruktury technicznej - wodociągi
- D1 - obszar infrastruktury technicznej - zaopatrzenie ciepłem

Docelowy układ komunikacyjny
- drogi publiczne klasy ekspresowej
- drogi publiczne klasy zbiorczej
- drogi publiczne klasy lokalnej

Ochrona środowiska kulturowego
- granice obszaru wskazanego do rewitalizacji

Ochrona środowiska przyrodniczego
- granica otuliny MPK

Strefy o szczególnych zasadach zagospodarowania
- granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy szczególne dotyczące zakazu lokalizowania nowej zabudowy, na którym przeprowadzenie wymaganej prawem procedury dotyczącej lokalizowania nowej zabudowy oraz na którym dopuszczalne jest lokalizowanie obiektów przeciwpowodziowych wymagających przede wszystkim wydania raz na 500 lat

linie:
- granice użytku ekologicznego Dąbertnąc Zbornika Wód Podziemnych nr 326 (Dolina kredowej zlewni Otwocko-Karczew - Pilawa)
- projektowana linia elektroenergetyczna 400 kV wraz z pasem technologicznym
- strefa ochronna od Narodowego Centrum Badań Jądrowych

OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANĄ SUiKZP
- granice obszarów objętych zmianą SUiKZP

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miasta Otwocka

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego" 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 pod nazwą "Batorego" 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 uchwala 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 kanalizacyjne finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miasta Otwocka

z dnia.....2026 r.

Dane przestrzenne

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

UZASADNIENIE

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego” (zwanym dalej „planem”) zostały zainicjowane uchwałą Nr VII/93/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego”.

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

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

Plan dotyczy obszaru położonego w południowo-zachodniej części miasta, pomiędzy ulicami Przewoską i Karczewską. Plan obejmuje obszar o powierzchni 3,72 ha. Powierzchnia Otwocka to 4731 ha, a więc plan obejmuje 0,08% powierzchni miasta.

Obszar planu jest częściowo zagospodarowany – południowa część obszaru stanowi pas drogowy ul. Stefana Batorego, natomiast większość północnej części obszaru porasta las. Od północy obszar graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od południa z Osiedlem Batorego i z terenem Szpitala Powiatowego a od wschodu z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i zabudową usługową.

Obszar planu jest dobrze skomunikowany i nie wymaga wyznaczenia nowych dróg publicznych.

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

Obszar planu położony jest poza granicami form ochrony przyrody. Krajobraz obszaru planu w audycie krajobrazowym nie został zaliczony do krajobrazu priorytetowego.

W opracowaniu ekofizjograficznym według Mapy preferowanych kierunków zagospodarowania ze względu na walory środowiskowe obszar został zaliczony do Grupy C - tereny selektywnego rozwoju zabudowy, gdzie rozwój zabudowy powinien być równoważny zachowaniem wybranych, wartościowych przyrodniczo terenów w stanie naturalnym. Teren należy do rejonu o wysokim zagrożeniu wód podziemnych zanieczyszczeniem. Użytek leśny stanowi fragment pierścienia terenów zadrzewionych otaczających centrum miasta od wschodu.

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

Podstawowym powodem sporządzenia planu jest potrzeba regulacji pasa drogowego ulicy Stefana Batorego (kluczowej dla Otwocka arterii - inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym) w celu poprawy bezpieczeństwa użytkowników ulicy (wydzielenie chodników, dróg rowerowych, zieleni izolacyjnej). Istotnym powodem jest również potrzeba przekształcenia gruntów leśnych w kierunku zgodnym z faktycznym użytkowaniem terenu, to znaczy jako zieleń towarzysząca istniejącemu przedszkolu oraz park leśny wzdłuż ulicy Stefana Batorego.

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

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (zwane dalej „Studium”) przyjęte uchwałą Nr LII/540/14

Rady Miasta Otwocka z dnia 14 czerwca 2014 r., zmienione uchwałą nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r. oraz uchwałą Nr XCVIII/1058/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

Zgodnie ze Studium obszar planu znajduje się w dwóch strefach strukturalnych: śródmiejskiej, do której należy obszar usługowo-mieszkaniowy (U/M-4) i obszar drogi zbiorczej (Z), oraz przyrodniczej, do której należy fragment obszaru drogi zbiorczej (Z).

Strefa śródmiejska obejmuje tereny zabudowy intensywnej. Dla strefy maksymalną wysokość ustalono na 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej zgodnie z oznaczeniami stref wysokościowych na rysunku nr 4 pt. „Kierunki rozwoju miasta". Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w strefie ustalono na poziomie:

- od 1,0 do 1,5 dla zabudowy wielorodzinnej, w zależności od stref wysokościowych;
- od 1,2 do 1,5 dla zabudowy usługowej, w zależności od stref wysokościowych;
- 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla obszarów usługowo-mieszkaniowych (U/M) Studium przewiduje utrzymanie i rozwój 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 została również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 45%.

Zagospodarowanie w strefie przyrodniczej musi być podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4.2 Kierunki działań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego w Studium ustalono *Zachowanie i wzmacnianie systemu przyrodniczego miasta oraz współpraca z gminami sąsiednimi w zakresie zachowania walorów pasma otwockiego, jest warunkiem koniecznym dalszego rozwoju tak ważnej dla Otwocka funkcji klimatycznej i rekreacyjnej. Dla realizacji tych zadań konieczne jest podjęcie następujących działań:*

1. *[...]*
2. *wzmocnienie kondycji ekologicznej lasów poprzez:*
   - *przeciwdziałanie rozdrabnianiu i grodzeniu kompleksów leśnych;*
   - *ochronę lasów przed zaśmieceniem;*
   - *utrzymywanie prawidłowej struktury wiekowej drzewostanów;*
   - *restrukturyzację składu gatunkowego drzewostanów w dostosowaniu do warunków siedliskowych;*
   - *ochronę lasów przed penetracją przekraczającą naturalną chłonność rekreacyjną zbiorowisk leśnych;*
   - *<u>zagospodarowanie rekreacyjne lasów w celu ograniczenia penetracji żywiołowej</u>;*

Natomiast zgodnie z rozdziałem 6. Kierunki rozwoju funkcji wypoczynkowo-leczniczej i rekreacyjnej *Jednym z podstawowych zadań przed jakimi stoi Otwock jest budowa bogatej oferty leczniczo-wypoczynkowej (w tym parauzdrowiskowej) dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej poprzez wykorzystanie unikalnych w skali kraju zasobów przyrodniczych miasta (w zakresie niepowodującym degradacji środowiska przyrodniczego). Konieczne są następujące działania:*

1. *[...]*
2. *w zakresie wypoczynku mieszkańców Otwocka:*
   - *wykup i urządzenie lasów z programem dla wypoczynku codziennego i świątecznego,*
   - *unowocześnianie istniejących i budowa nowych obiektów usług sportu,*
   - *urządzenie zieleńców i parków miejskich,*
   - *<u>wydzielenie i urządzenie zieleńców i parków "dzielnicowych" (w ramach stref zabudowy mieszkaniowej)</u>;*

Aktualnie jedynie na bardzo małym fragmencie obszaru planu (w jego wschodniej części) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miast Otwock z północnego zachodu na południowy wschód – etap II, przyjęty Uchwałą nr XXXII/359/2001 Rady Miasta Otwocka z dnia 22 maja

2001 r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 171 poz. 2696. W planie fragment obszaru planu został przeznaczony pod ulicę lokalną oznaczoną symbolem KL 24/2x3,5.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona planem przewiduje podział obszaru na 9 terenów, w siedmiu klasach przeznaczenia: teren oznaczony symbolem MN – przeznaczony planem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, teren usług edukacji (UE), teren drogi zbiorczej (KDZ), teren drogi lokalnej (KDL), dwa tereny dróg dojazdowych (KDD), teren elektroenergetyki (IE) oraz dwa tereny zieleni urządzonej (ZP). Położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz określone planem podstawowe przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń Studium.

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

Zawartość i forma projektu planu odpowiada wymaganiom z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – zwanej dalej „ustawą o planowaniu", oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej „rozporządzeniem o zakresie projektu planu). Zakres ustaleń planu (w podziale na przepisy ogólne i szczegółowe) jest zgodny z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu.

Plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowe służące określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu.

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

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obszarów i obiektów w graniach planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewyznaczenie w Studium takich obszarów w graniach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu.

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

W dniu 30 grudnia 2024 r. w Informatorze „Otwock.pl”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się ogłoszenie informujące o podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do 20 stycznia 2025 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania wniosków nie wpłynął żaden wniosek.

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

- zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpowodziowej oraz ochrony przed możliwością wystąpienia podtopień w przypadku długotrwałych intensywnych opadów i/lub roztopów – Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej;
- uwzględnienia zachowania i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN - PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa;
- przeznaczenia drogi powiatowej nr 2760W pod drogę zbiorczą i zapewnienia odpowiednich warunków jej przebudowy i rozbudowy – Zarząd Dróg Powiatowych w Otwocku;
- uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy - Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.;
- uwzględnienia zadań i kierunków działań wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Zarząd Województwa Mazowieckiego;
- podziemnego uzbrojenia terenu tras przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych - Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.

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

Pismem z dnia 18 marca 2025 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu planu. Państwowy Powiatowy Inspekt Sanitarny pismem z dnia 23 kwietnia 2025 r. uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska odpowiedział pismem z dnia 9 maja 2025 r. uzgadniając odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

Po zakończeniu prac nad opracowaniem projektu planu w dniu 27 sierpnia 2025 r. Prezydent skierował projekt planu wraz z uzasadnieniem do organów i instytucji oraz jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Otwocka w celu uzyskania odpowiednich uzgodnień i opinii.

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

Na wystąpienie Prezydenta o zaopiniowanie projektu planu w wymaganym terminie odpowiedziało 5 organów oraz Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska poinformował o braku podstaw do zaopiniowania projektu planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska przesłał opinię o projekcie planu po wyznaczonym terminie.

Równolegle projekt planu został przesłany do Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Opinia MKU-A zawierała 25 punktów odnoszących się do projektu planu, które dotyczyły:

- ograniczenia liczby pojęć zdefiniowanych w „słowniczku”;
- dodania definicji „obiektu pomocniczego”;
- sposobu formułowania ustaleń planu;
- możliwości retencjonowania wód opadowych na działce budowlanej;

- zasadności traktowania terenów 1ZP i 2ZP jako terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu;
- zrezygnowania z zakazu realizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeładunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- wskazania na rysunku planu cennego drzewostanu chronionego ustaleniami projektu planu;
- dopuszczenia wliczania miejsc w garażu do bilansu potrzeb parkingowych;
- wyeliminowania przepisów dopuszczających lokalizację infrastruktury na całym obszarze planu;
- konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- wprowadzenia zakazu realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenów mieszkaniowych;
- usunięcia ustalenia umożliwiającego budowę garaży i budynków gospodarczych;
- przemyślenia relacji pomiędzy terenem UE a 1ZP,
- definiowania sposobu zagospodarowania narożnika ulic Olszowej i Batorego;
- ustalonej szerokości frontu działki dla terenu UE;
- sposobu zabudowy terenu MN;
- sposobu wydzielenia terenu MN;
- usankcjonowania nieprzekraczalną linią zabudowy lokalizacji budynku mieszkalnego na terenie MN;
- możliwości wykorzystania ustalonych dla terenu MN wskaźników zabudowy;
- zbyt niskiego udziału powierzchni zabudowy ustalonego dla terenu MN;
- ujednolicenia sposobu ustalenia układu i nachylenia połaci dachowych dla poszczególnych terenów;
- nieprawidłowo określonej szerokości pasa drogowego drogi KDZ;
- niespójności ustaleń dla terenów 1ZP, 2ZP i IE w zakresie możliwości zabudowy budynkami;
- zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu KDZ;
- ustalenia dla terenu 1KDD minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0,05.

Po analizie otrzymanych opinii usunięto część zdefiniowanych w § 3 pojęć, zasady dotyczące kolorystyki zabudowy oraz ustalenia dotyczące śmietników i traktowania terenów ZP jako terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (w kontekście dopuszczalnych poziomów hałasu). Doprecyzowane zostały ustalenia dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz obszaru zabudowy, a także możliwości zabudowy terenów ZP i IE.

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 występowanie w granicach planu gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa, konieczne było wystąpienie z wnioskiem do Ministra Klimatu i Środowiska o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych.

11 lutego 2026 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń, na stronie bip.otwock.pl oraz www.otwock.pl ukazało się ogłoszenie zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu planu były prowadzone w terminie od 11 lutego 2026 r. do 11 marca 2026 r. i obejmowały:

1) spotkanie otwarte;
2) spacer studyjny;
3) zbieranie uwag do projektu planu.

Podczas konsultacji społecznych nie wpłynęła żadna uwaga.

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

Wraz z opracowaniem projektu planu oszacowane zostały potencjalne wydatki z budżetu miasta będące skutkiem realizacji ustaleń planu: odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości, odszkodowanie wynikające z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, odszkodowanie za wykup

nieruchomości, koszty związane z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej. Obciążenia finansowe dla budżetu miasta będą obejmować koszt przebudowy ulic Olszowej, Karczewskiej i Prostej.

Jako przychody do budżetu miasta wynikające z uchwalenia planu oszacowano: opłaty z tytułu podatku gruntowego, opłaty z tytułu podatku od powierzchni użytkowej zabudowy, rentę planistyczną naliczaną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, opłaty adiacenckie z tytułu podziałów i wybudowania infrastruktury, a także opłaty z tytułu obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność gminy. W wyniku uchwalenia planu dojdzie do przekwalifikowana gruntów leśnych na grunty budowlane. Nastąpi więc wzrost wartości nieruchomości. Są to jednak tereny przewidziane pod realizację inwestycji celu publicznego, a co za tym idzie nie zostanie naliczona renta planistyczna. Uchwalenie planu nie przyczyni się do wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości czy od budynków.

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