

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA**
z dnia

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 2026 r. poz. 662) 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 2026 r. poz. 538), 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 oraz rozstrzygnięciem nadzorczym nr WP-I.4131.97.2026 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 kwietnia 2026 r., Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne i ogólne

§1.

1. Stwierdza się, że plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, przyjętego Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., zmienionego uchwałą Nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r. oraz uchwałą Nr XCVIII/1058/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 244 i 251, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 2,93 ha, położony w obrębie ew. 251, 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 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 rozdziału 1 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) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbol określający podstawowe przeznaczenie terenów.

§5.

1. Użyty w uchwale i na rysunku planu symbol przeznaczenia terenu U-P oznacza teren usług lub produkcji.

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, dojeżdż 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.

§6.

1. Cały obszar planu znajduje się w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska (główny);
- 2) krajobrazu priorytetowego 14-318.79-124, podtyp 3a.

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

§7. 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 której inwestor ma tytuł prawny;
- 4) realizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeładunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi lub produkcja;
- 2) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - a) budynków biurowych,
 - b) budynków handlowo-usługowych,
 - c) budynków przemysłowych i magazynowych,
 - d) warsztatów,
 - e) garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub produkcyjnej;
- 3) zasady sytuowania obiektów budowlanych:
 - a) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:
 - elementów drugorzędnych budynku, w szczególności: schodów zewnętrznych, ramp, daszków, występów dachowych, okapów, gzymsów, wykuszy, markiz, oświetlenia zewnętrznego,
 - balkonów, wykuszy i innych nadwieszeń, które nie mają oparcia na ziemi i wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - ganków i wiatrołapów, które wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy,
 - d) 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 m²;
- 4) ochrona środowiska i krajobrazu:
 - a) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:
 - nakaz utwardzania lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - zakaz stosowania ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych,
 - b) zakaz trwałej zmiany stosunków wodnych, w szczególności zakazuje się podpiwniczania budynków,
 - c) nakaz zachowania 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;
- 5) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
- 6) 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;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego planowany jest główny wjazd na działkę, w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 9) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych położonych poza obszarem planu;
- 10) zasady obsługi parkingowej:
- a) 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 lit. b,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla usług - 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, nie wliczając miejsc w garażu,
 - dla produkcji – 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w lit. a, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej,
 - d) 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;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci miejskiej,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z mikroinstalacji OZE (także hybrydowej),
 - d) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących energię elektryczną, gaz lub płynne źródła energii,
 - z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego, aerotermalną, geotermalną,
 - z mikroinstalacji OZE,
 - e) zaopatrzenie nieruchomości w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia,
- 12) zasady odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce budowlanej inwestycji,
 - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub urządzeń odwadniających z zastrzeżeniem, że przed wprowadzeniem wód do ziemi należy je doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 13) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi lub produkcja;
- 2) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - a) budynków biurowych,
 - b) budynków handlowo-usługowych,
 - c) budynków przemysłowych i magazynowych,
 - d) warsztatów,
 - e) garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub produkcyjnej;
- 3) zasady sytuowania obiektów budowlanych:
 - a) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:
 - elementów drugorzędnych budynku, w szczególności: schodów zewnętrznych, ramp, daszków, występów dachowych, okapów, gzymsów, wykuszy, markiz, oświetlenia zewnętrznego,

- balkonów, wykuszy i innych nadwieszeń, które nie mają oparcia na ziemi i wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - ganków i wiatrołapów, które wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - c) 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,
 - d) 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 m²;
- 4) ochrona środowiska i krajobrazu:
- a) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:
 - nakaz utwardzania lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - zakaz stosowania azurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych,
 - b) zakaz trwałej zmiany stosunków wodnych, w szczególności zakazuje się podpiwniczania budynków,
 - c) nakaz zachowania 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;
- 5) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
- 6) 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;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego planowany jest główny wjazd na działkę, w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 9) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych położonych poza obszarem planu;
- 10) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych niewidocznych na rysunku planu z nakazem uwzględnienia następujących wymagań:
- a) szerokość drogi o długości do 50 m wydzielanej w celu docelowej obsługi nie więcej niż 6 działek budowlanych - nie mniej niż 6 m,
 - b) szerokość drogi o długości powyżej 50 m - nie mniej niż 8 m,
 - c) droga bez przełotu 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;
- 11) zasady obsługi parkingowej:

- a) 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 lit. b,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla usług - 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, nie wliczając miejsc w garażu,
 - dla produkcji – 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w lit. a, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej,
 - d) 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;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci miejskiej,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z mikroinstalacji OZE (także hybrydowej),
 - d) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących energię elektryczną, gaz lub płynne źródła energii,
 - z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego, aerotermalną, geotermalną,
 - z mikroinstalacji OZE,
 - e) zaopatrzenie nieruchomości w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia,
- 13) zasady odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce budowlanej inwestycji,
 - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub urządzeń odwadniających z zastrzeżeniem, że przed wprowadzeniem wód do ziemi należy je doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 14) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§10.Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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