

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA**
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Osiedle Ługi 2”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 poz. 662 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 2026 poz. 538 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIV/249/25 Rady Miasta Otwocka z dnia 3 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Osiedle Ługi 2”, 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, iż 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 „Osiedle Ługi 2”, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, zwanej też „tekstem planu”
- 2) części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych, zapisanych w formie elektronicznej, stanowiących załącznik nr 3.

§2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§3. 1. Przepisy rozdziału 1 są przepisami ogólnymi obowiązującymi odpowiednio dla wszystkich terenów.

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

3. Przy określaniu dopuszczonej do realizacji zabudowy posługiwano się Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych.

4. 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) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów.

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

- 1) hybrydowa instalacja OZE – hybrydowa instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2026 r. poz. 68);
- 2) instalacja OZE – urządzenie lub zespół urządzeń służące do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisane przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej;
- 3) lokal usługowy – lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2026 poz. 232) przewidziany do świadczenia usług i wykonywania drobnego rzemiosła;
- 4) 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.);
- ~~5)~~
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków na działce budowlanej;
- 7) OZE – skrót odnawialnego źródła energii;
- 8) 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 2026 r. poz. 670);
- 9) przestrzeń publiczna – tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni osiedlowej, a także ogólnodostępne tereny towarzyszące obiektom użyteczności publicznej;
- 10) 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;
- 11) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem terenu;
- 12) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Otwocka.

§5. Ustala się podział obszaru planu na tereny poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§6. Poszczególnym terenom przypisuje się przeznaczenie oraz ustala się zasady zagospodarowania określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) US - tereny usług sportu i rekreacji;
- 3) KDL – tereny drogi lokalnej;
- 4) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 5) KOP – tereny parkingów.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, o ile inne przepisy niniejszego planu tego nie wykluczają, możliwa jest zwłaszcza realizacja:

- 1) obiektów budowlanych wymienionych w ustaleniach szczegółowych dla terenów wraz z niezbędnymi dla tych obiektów instalacjami i urządzeniami;
- 2) wydzielonych obiektów pomocniczych, w tym: altan, wiat oraz miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) pomników, ogrodzeń, murów oporowych, obiektów małej architektury oraz zbiorników wodnych ozdobnych lub służących retencji wód opadowych;

- 4) komunikacji wewnętrznej, dojeżdż i dojazdów, miejsc do parkowania i postoju, parkingów, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych;
 - 5) garaży i budynków gospodarczych;
 - 6) zieleni towarzyszącej;
 - 7) budowli ochronnych,
- z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu;

§8. 1. Na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

- 1) elementów drugorzędnych budynku, w szczególności: schodów zewnętrznych, ramp, daszków, występów dachowych, okapów, gzymsów, wykuszy, markiz, oświetlenia zewnętrznego,
- 2) balkonów, wykuszy i innych nadwieszeń, które nie mają oparcia na ziemi i wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m,
- 3) ganków i wiatrołapów, które wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m,
- 4) sezonowych ogródków gastronomicznych.

3. Sytuowanie budynków ogranicza się do wyznaczonego liniami zabudowy obszaru zabudowy.

4. Poza obszarem zabudowy dopuszcza się lokalizację wydzielonych obiektów pomocniczych pod warunkiem że ich powierzchnia nie przekracza 35,0 m².

§9. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 zakazuje się umieszczania:

- 1) szaf i jednostek zewnętrznych klimatyzatorów oraz pom ciepła;
 - 2) anten satelitarnych i talerzy do odbioru telewizji,
- na elewacjach budynków widocznych z przestrzeni publicznej, w szczególności elewacji frontowych.

2. Dopuszcza się umieszczenie szaf i jednostek zewnętrznych klimatyzatorów oraz pomp ciepła na elewacjach budynków widocznych z przestrzeni publicznej w przypadku braku możliwości technicznych umieszczenia tych urządzeń na innej elewacji lub dachu budynku pod warunkiem, że zastosowano osłony o gabarytach i kolorystyce zharmonizowanej z kompozycją elewacji.

§10. Na obszarze planu zakazuje się:

- 1) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) realizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeładunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 4) 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;
- 5) wliczania powierzchni miejsc do parkowania i parkingów, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, bez względu na zastosowany rodzaj nawierzchni.

§11. Ustala się system publicznych terenów komunikacji, który tworzą:

- 6) droga oznaczona symbolem 1KDL i 2 KDL – ulica Ługi, droga lokalna o nieograniczonej dostępności, której funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta Otwocka oraz obsługa komunikacyjna nieruchomości do niej przylegających;
- 7) drogi oznaczone 1KDD (ulica Płk. Ryszarda Kuklińskiego i jej projektowane przedłużenie), 2KDD, 3KDD (ulice projektowane), 4KDD (ulica Danuty), 5KDD (ulica Lecha) - drogi dojazdowe o nieograniczonej dostępności, zapewniające obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości obszaru plan.

§12. 1. Ustala się wymagania obowiązujące przy modernizacji, rozbudowie i budowie systemów infrastruktury technicznej.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KOP, 2KOP 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.

3. 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) średnica nowo budowanych przewodów wodociągowych sieci rozdzielczej – nie mniej niż 100 mm;

4. 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 z zachowaniem
- 2) średnica nowobudowanych przewodów:
 - a) tłocznych - nie mniej niż 90 mm,
 - b) grawitacyjnych - nie mniej niż 200 mm;

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej z pierwszeństwem zastosowania naziemnych systemów retencji biologicznej (bioretencji);
- 2) zakazuje się bezpośredniego odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych do sieci kanalizacji deszczowej bez ich uprzedniego zatrzymania w urządzeniach bioretencyjnych (takich jak ogrody deszczowe, muldy chłonne, pasy zieleni filtrujących) o pojemności retencyjnej zapewniającej przejęcie fali opadu o wysokości minimum 30 mm z powierzchni uszczelnionych, z których następuje spływ;
- 3) w przypadku odprowadzania nadmiaru wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, ustala się obowiązek dławienia odpływu z urządzeń bioretencyjnych do wartości maksymalnej 15 l/s na każdy hektar powierzchni uszczelnionej inwestycji;
- 4) ze względu na warunki hydrogeologiczne doliny Wisły (wysoki poziom wód gruntowych), dopuszcza się realizację urządzeń bioretencyjnych jako systemów izolowanych od podłoża gruntowego (np. ogrody deszczowe w uszczelnionych korytach lub pojemnikach topograficznych) z odpływem uregulowanym;
- 5) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej – 200 mm.

6. 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;
- 2) linie energetyczne nakazuje się realizować jako kablowe;
- 3) stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe.

7. 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.
8. 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 sieci ciepłowniczej.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla terenów

§13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) uzupełniające – w parterze budynku dopuszcza się wydzielenie lokali użytkowych, w tym usługowych;
- 2) ochrona środowiska i krajobrazu:
 - a) na potrzeby kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych o ochronie środowiska teren należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej,
 - b) w przypadku realizacji lokali użytkowych, uciążliwość działalności usługowej lub rzemieślniczej musi ograniczać się do lokalu,
 - c) garaże dopuszcza się wyłącznie w formie wbudowanej w budynek – zakaz lokalizacji garaży w formie wolnostojącej,
 - d) poza obszarem zabudowy nakazuje się zachowanie drzew gatunków rodzimych będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną i dobrej statyce (stabilnych), o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m 100 cm lub większym z wyłączeniem obcych gatunków inwazyjnych zwłaszcza: *Acer negundo*, *Padus serotina*, *Quercus rubra*, *Robinia pseudoacacia*,
 - e) niepogarszanie warunków wegetacji drzew przewidzianych do zachowania, zwłaszcza:
 - zakaz lokalizowania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m, liczonej na wysokości 1,3 m, od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania,
 - nakaz utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej w promieniu nie mniejszym niż 1,5 m od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania, przy czym na chodnikach i placach dopuszcza się stosowanie ochronnych krat o średnicy nie mniejszej niż 1,5 m;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60;
 - b) wskaźnik miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na mieszkanie lub lokal użytkowy z czego nie mniej niż 50% na powierzchni,
 - c) 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;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków z dachem płaskim - 12 m,
 - budynków z dachem spadzistym – 13 m,
 - wydzielonych obiektów pomocniczych – 5 m,
 - masztów – 12 m,

- b) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30 - 40°;
- c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych w przedziale od 85° do 95°, przy czym dopuszcza się kąt w przedziale 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na rysunku planu oznaczono obszary zagrożone powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
 - b) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) uzupełniające – w parterze budynku dopuszcza się wydzielenie lokali użytkowych, w tym usługowych;
- 2) ochrona środowiska i krajobrazu,
 - a) na potrzeby kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych o ochronie środowiska teren należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej,
 - b) w przypadku realizacji lokali użytkowych, uciążliwość działalności usługowej lub rzemieślniczej musi ograniczać się do lokalu,
 - c) garaże dopuszcza się wyłącznie w formie wbudowanej w budynek – zakaz lokalizacji garaży w formie wolnostojącej,
 - d) poza obszarem zabudowy nakazuje się zachowanie drzew gatunków rodzimych będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną i dobrej statyce (stabilnych), o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m 100 cm lub większym z wyłączeniem obcych gatunków inwazyjnych zwłaszcza: *Acer negundo*, *Padus serotina*, *Quercus rubra*, *Robinia pseudoacacia*,
 - e) niepogarszanie warunków vegetacji drzew przewidzianych do zachowania, zwłaszcza:
 - zakaz lokalizowania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m, liczonej na wysokości 1,3 m, od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania,
 - nakaz utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej w promieniu nie mniejszym niż 1,5 m od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania, przy czym na chodnikach i placach dopuszcza się stosowanie ochronnych krat o średnicy nie mniejszej niż 1,5 m;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60;
 - b) wskaźnik miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na mieszkanie lub lokal użytkowy z czego nie mniej niż 50% na powierzchni,
 - c) 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;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:

- budynków z dachem płaskim - 12 m,
- budynków z dachem spadzistym – 13 m,
- wydzielonych obiektów pomocniczych – 5 m,
- masztów – 12 m,
- b) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30 - 40°,
- c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych w przedziale od 85° do 95°, przy czym dopuszcza się kąt w przedziale 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) uzupełniające – w parterze budynku dopuszcza się wydzielenie lokali użytkowych, w tym usługowych;
- 2) ochrona środowiska i krajobrazu:
 - a) na potrzeby kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych o ochronie środowiska teren należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej,
 - b) w przypadku realizacji lokali użytkowych, uciążliwość działalności usługowej lub rzemieślniczej musi ograniczać się do lokalu,
 - c) garaże dopuszcza się wyłącznie w formie wbudowanej w budynek – zakaz lokalizacji garaży w formie wolnostojącej,
 - d) poza obszarem zabudowy nakazuje się zachowanie drzew gatunków rodzimych będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną i dobrej statyce (stabilnych), o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m 100 cm lub większym z wyłączeniem obcych gatunków inwazyjnych zwłaszcza: *Acer negundo*, *Padus serotina*, *Quercus rubra*, *Robinia pseudoacacia*,
 - e) niepogarszanie warunków wegetacji drzew przewidzianych do zachowania, zwłaszcza:
 - zakaz lokalizowania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m, liczonej na wysokości 1,3 m, od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania,
 - nakaz utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej w promieniu nie mniejszym niż 1,5 m od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania, przy czym na chodnikach i placach dopuszcza się stosowanie ochronnych krat o średnicy nie mniejszej niż 1,5 m;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60;
 - b) wskaźnik miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na mieszkanie lub lokal użytkowy z czego nie mniej niż 50% na powierzchni,
 - c) 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;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość:
 - budynków z dachem płaskim - 12 m,
 - budynków z dachem spadzistym – 13 m,
 - wydzielonych obiektów pomocniczych – 5 m,
 - masztów – 12 m,
- b) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30 - 40°,
- c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych w przedziale od 85° do 95°, przy czym dopuszcza się kąt w przedziale 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) uzupełniające – w parterze budynku dopuszcza się wydzielenie lokali użytkowych, w tym usługowych;
- 2) ochrona środowiska i krajobrazu, ochrona ładu przestrzennego
 - a) na potrzeby kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych o ochronie środowiska teren należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej,
 - b) w przypadku realizacji lokali użytkowych, uciążliwość działalności usługowej lub rzemieślniczej musi ograniczać się do lokalu,
 - c) garaże dopuszcza się wyłącznie w formie wbudowanej w budynek – zakaz lokalizacji garaży w formie wolnostojącej,
 - d) poza obszarem zabudowy nakazuje się zachowanie drzew gatunków rodzimych będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną i dobrej statyce (stabilnych), o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m 100 cm lub większym z wyłączeniem obcych gatunków inwazyjnych zwłaszcza: *Acer negundo*, *Padus serotina*, *Quercus rubra*, *Robinia pseudoacacia*,
 - e) niepogarszanie warunków vegetacji drzew przewidzianych do zachowania, zwłaszcza:
 - zakaz lokalizowania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m, liczonej na wysokości 1,3 m, od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania,
 - nakaz utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej w promieniu nie mniejszym niż 1,5 m od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania, przy czym na chodnikach i placach dopuszcza się stosowanie ochronnych krat o średnicy nie mniejszej niż 1,5 m;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60;
 - b) wskaźnik miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na mieszkanie lub lokal użytkowy z czego nie mniej niż 50% na powierzchni,
 - c) 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;

- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków z dachem płaskim - 12 m,
 - budynków z dachem spadzistym – 13 m,
 - wydzielonych obiektów pomocniczych – 5 m,
 - masztów – 12 m,
 - b) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30 - 40°,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych w przedziale od 85° do 95°, przy czym dopuszcza się kąt w przedziale 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji;
- 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 publicznych obiektów sportowych;
- 3) na potrzeby kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych o ochronie środowiska teren należy traktować jako teren na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków kultury fizycznej,
 - budowli sportowych i rekreacyjnych w tym hal pneumatycznych i hal z obudową pneumatyczną;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55;
 - c) wskaźnik miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na 100 jednoczesnych użytkowników przy czym dopuszcza się miejsca parkingowe bezpośrednio dostępne z ulicy 1KDD,
 - d) na każde 5 miejsc do parkowania samochodów należy przewidzieć jedno miejsce postojowe dla rowerów, niemniej jednak niż 10 miejsc;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 20 m,
 - b) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dowolne,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,15;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych w przedziale od 85° do 95°, przy czym dopuszcza się kąt w przedziale 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;

- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL i 2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ulica Ługi;
- 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 - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ulica Płk. Ryszarda Kuklińskiego i jej projektowane przedłużenie;
- 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 11 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDD i 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 w granicach planu 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ulica Danuty;
- 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 12 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ulica Lecha;
- 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 10 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KOP i 2KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – parking publiczny;
- 2) zasady zagospodarowania - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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