

**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA OTWOCKA**  
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Ślusarskiego” –  
etap I**

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/248/25 Rady Miasta Otwocka z dnia 3 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Ślusarskiego”, zmienioną uchwałą Nr XL/445/26 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 lipca 2026 r. oraz uchwałą Nr XLI/448/26 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 sierpnia 2026 r., 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Ślusarskiego” – etap I, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały, zwanej dalej „tekstem planu”;
- 2) części graficznej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej 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 niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych, zapisanych w formie elektronicznej, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

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

- 1) hybrydowa instalacja OZE – hybrydowa instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 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 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, z późn. zm.);
- 5) mikroinstalacja OZE – mikroinstalacja w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii;

- 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) 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;
- 10) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem terenu.

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

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

3. 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) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów.

**§5.** Ustala się podział obszaru planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania 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) US - teren usług sportu i rekreacji;
- 2) KDL – teren drogi lokalnej;
- 3) KDD – teren drogi dojazdowej.

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

- 1) obiektów budowlanych wymienionych w ustaleniach szczegółowych dla terenów wraz z niezbędnymi dla tych obiektów instalacjami i urządzeniami takimi jak: przyłącza, urządzenia do ładowania pojazdów elektrycznych, urządzenia oczyszczania lub czasowego gromadzenia ścieków, miejsca i obiekty czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki), urządzenia do retencji wód opadowych i urządzenia odwadniające, hydranty, ogrodzenia, pomniki;
- 2) komunikacji wewnętrznej, dojść i dojazdów, miejsc do parkowania;
- 3) garaży i budynków gospodarczych towarzyszących budynkom usługowym;
- 4) zieleni towarzyszącej;
- 5) 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.

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 nakazuje się lokalizować w obszarze zabudowy, z wyłączeniem wydzielonych obiektów pomocniczych o ile ich powierzchnia nie przekracza 12,5 m<sup>2</sup>.

**§9.** 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka warszawska (główna).

2. Na rysunku planu oznaczono granicę krajobrazu priorytetowego 14-318.75-126, podtyp 3a.

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

**§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:

- 1) droga oznaczona symbolem KDL – ulica Tadeusza Ślusarskiego, będąca drogą klasy lokalnej 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;
- 2) droga oznaczona symbolem KDD - ulica Parkowa, będąca drogą klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającą obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości obszaru planu.

**§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 przeznacza się tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami KDL, KDD 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;
- 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) wody opadowe i roztopowe z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji, przy czym:
  - a) wody opadowe i roztopowe z dachów nakazuje się 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.
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,
    - c) z mikroinstalacji OZE;
  - 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 mikroinstalacji OZE;
  - 4) z sieci ciepłowniczej.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji;
- 2) na potrzeby kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych o ochronie środowiska teren należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 3) zasady umieszczania urządzeń technicznych na budynkach:
  - a) z zastrzeżeniem lit. b zakazuje się umieszczania:
    - szaf i jednostek zewnętrznych klimatyzatorów oraz pomp ciepła,
    - anten satelitarnych i talerzy do odbioru telewizji,
 na elewacjach budynków widocznych z terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów zieleni osiedlowej, a także ogólnodostępnych terenów towarzyszących, w szczególności elewacji frontowych;
  - b) dopuszcza się umieszczenie szaf i jednostek zewnętrznych klimatyzatorów oraz pomp ciepła na elewacjach budynków widocznych z terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów zieleni osiedlowej, a także ogólnodostępnych terenów towarzyszących obiektom użyteczności 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;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków kultury fizycznej,
    - hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego,

- lokali usługowych,
  - budowli sportowych i rekreacyjnych w tym hal pneumatycznych, hal z obudową pneumatyczną, hal namiotowych,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
- a) wskaźnik miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na 100 jednoczesnych użytkowników,
  - b) w bilansie miejsc do parkowania dopuszcza się uwzględnienie:
    - miejsc parkingowych zlokalizowanych w pasie drogowym ulicy Parkowej,
    - miejsc parkingowych zlokalizowanych w pasie drogowym ulicy Tadeusza Ślusarskiego na odcinku przylegającym do terenu,
  - c) na każde 5 miejsc do parkowania samochodów należy przewidzieć jedno miejsce postojowe dla rowerów, jednak nie mniej niż 10 miejsc,
  - 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;
- 6) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 30 m,
  - c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dowolne,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,6;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
  - 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;
- 8) 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 **KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ulica Tadeusza Ślusarskiego;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 ze zm.) - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 7 m do 9 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%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ulica Parkowa;
- 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 6 m do 9 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%.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

- §16.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.
- §17.** Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Miasta Otwocka.
- §18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.