

**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 2024 poz. 1465 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), 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), w związku z uchwałą Nr LXXXVII/950/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 244 i 251, Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne i ogólne

§1.

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 244 i 251, zwany dalej „planem”, obejmujący obręby ew. 244 i 251 w ich granicach ewidencyjnych - obszar o powierzchni 27,37 ha.

§2.

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały 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) 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.);

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 5) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych wyznaczony liniami zabudowy;
- 6) OZE – odnawialne źródła energii;
- 7) 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;
- 8) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 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) śmietnik - miejsce do wstępnego, czasowego gromadzenia odpadów komunalnych przez ich wytwórcę;
- 11) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Otwocka;
- 13) warsztat - pomieszczenie przeznaczone do wykonywania pracy o charakterze usługowym w tym rzemieślniczym z niezbędnym wyposażeniem.

§4.

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów.

§5.

1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

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

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, możliwa jest realizacja 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.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§6. Zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3-4 budynki i tymczasowe obiekty budowlane nakazuje się lokalizować w obszarze zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy dochodzi do:
 - a) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie linii rozgraniczającej pomiędzy przecięciami z nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych,
 - b) strefy 12 m od granicy lasu, to w strefie obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:
 - a) elementów drugorzędnych budynku, elementów budynku takich jak wykusze i nadwieszenia, które nie mają oparcia na ziemi i wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - b) wydzielonych obiektów pomocniczych: śmietnika, stróżówki, wiaty na pojazdy - o ile ich powierzchnia nie przekracza 12,5 m²,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z robotami budowlanymi;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

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

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

§8. Zasady dotyczące kolorystyki zabudowy:

- 1) dla pokryć dachów spadzistych z zastrzeżeniem pkt 2, nakazuje się stosowanie gamy barw: szarej, brązowej lub barwy czerwonej charakterystycznej dla dachówki ceramicznej;
- 2) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokryć dachów spadzistych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
- 3) dla elewacji budynków wykonanych tynkiem nakazuje się stosowanie gamy barw pastelowych, co należy rozumieć jako biel z niewielką domieszką koloru;
- 4) dla elewacji wykonanych deską szalunkową dopuszcza się stosowanie co najwyżej dwóch kolorów powłok malarskich;
- 5) nie podlega ograniczeniom kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej oraz powierzchni elewacji stanowiącej nie więcej niż 15% ogólnej powierzchni elewacji wykonanej z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły, kamienia oraz niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki i szkła.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§9.

1. Ze względu na konieczność ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej niedopuszczalne jest stosowanie urządzeń i instalacji, które nie zapewniają określonych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

2. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika 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.

3. Zakazuje się trwałej zmiany stosunków wodnych, w szczególności zakazuje się podpiwniczania budynków.

4. Na potrzeby kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych o ochronie środowiska - teren oznaczony symbolem MN/U należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

5. 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.

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

Rozdział 4

Obszary i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§10.

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

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

Rozdział 5

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

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

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§12. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych:
 - a) w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 7

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

§13.

1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

- 1) droga oznaczona symbolem KDZ (ul. Stefana Żeromskiego) będąca drogą klasy zbiorczej, której funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta Otwocka;
- 2) drogi oznaczone symbolami 1KDL (ul. Rakowa), 2KDL (ul. Pokojowa) i 3KDL będące drogami klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności obsługujące ruch lokalny obszaru planu;
- 3) drogi oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD będące drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności zapewniające obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości obszaru planu.

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

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

- 1) szerokość drogi o długości do 50 m wydzielanej w celu docelowej obsługi nie więcej niż 6 działek budowlanych - nie mniej niż 6 m;
- 2) szerokość drogi o długości powyżej 50 m - nie mniej niż 8 m;
- 3) droga bez 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.

§15. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, przy czym liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona planem w pkt 2;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal użytkowy, nie licząc miejsc w garażu,
 - b) dla usług - 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, nie wliczając miejsc w garażu,
 - c) dla produkcji – 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej;

- 3) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 4) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla lokali usługowych nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§16.

1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się publiczne tereny komunikacji oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KDL, 2KDL, 3KDL i KDZ z zastrzeżeniem, że w przypadku infrastruktury istniejącej dopuszcza się także inne tereny o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i nie koliduje z innymi ustaleniami planu.

2. Wymagania dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej zasilanej z ujęć wody położonych w Otwocku poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych 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 nowobudowanych przewodów tłocznych – 90 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych 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 hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
 - c) z mikroinstalacji OZE;
- 2) linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne;
- 3) stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe;

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

6. Wymagania dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia,
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

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

- 1) z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących energię elektryczną, gaz lub płynne źródła energii,
- 2) z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego, aerotermalną, geotermalną,
- 3) z mikroinstalacji OZE.

8. Wymagania dla systemu gospodarowania odpadami:

- 1) działka budowlana powinna mieć przynajmniej jeden śmietnik,
- 2) śmietniki należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami do wysokości 1,8 m od strony ulicy lub innej przestrzeni publicznej, z możliwością zastosowania ażurowej furtki,
- 3) gabaryty śmietnika muszą umożliwiać:
 - a) selektywne zbieranie odpadów z nieruchomości, w tym segregację odpadów na miejscu w śmietniku,
 - b) przetrzymanie wszystkich posegregowanych odpadów w pojemnikach lub workach do czasu odbioru ich przez wyspecjalizowanych przedsiębiorców, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej muszą zapewnić czasowe jednoczesne przetrzymanie przynajmniej 1 pojemnika o pojemności 120 litrów i 5 wypełnionych worków o pojemności 60 litrów.

Rozdział 9

Przepisy szczegółowe dla terenów

§17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi handlu lub usługi rzemieślnicze;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
 - budynków handlowo-usługowych,
 - warsztatów,
 - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) w przypadku realizacji lokalu usługowego lub warsztatu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu lub warsztatu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,

- d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
 - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi handlu lub usługi rzemieślnicze;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
 - budynków handlowo-usługowych,
 - warsztatów,
 - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) w przypadku realizacji lokalu usługowego lub warsztatu w budynku mieszkalnym jednorodzinym uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu lub warsztatu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi handlu lub usługi rzemieślnicze;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
 - budynków handlowo-usługowych,
 - warsztatów,
 - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) w przypadku realizacji lokalu usługowego lub warsztatu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu lub warsztatu,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDD nie może być mniejsza niż 6 m.

§20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN/U:

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

- h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi handlu lub usługi rzemieślnicze;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
 - budynków handlowo-usługowych,
 - warsztatów,
 - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) w przypadku realizacji lokalu usługowego lub warsztatu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu lub warsztatu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

§22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:

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

- b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
- c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
- d) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty lub dach płaski,
- e) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8,
- f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków biurowych,
 - budynków handlowo-usługowych,
 - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej,
 - b) zakaz realizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych:
 - 10 m w przypadku dachów płaskich,
 - 12 m w przypadku dachów spadzistych;
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - d) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty lub dach płaski,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragmenty terenu położone w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KDD nie może być mniejsza niż 6 m.

§24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi lub produkcja,
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków biurowych,
 - budynków handlowo-usługowych,
 - budynków przemysłowych i magazynowych,

- warsztatów,
- garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub produkcyjnej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - d) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach płaski,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,2,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

§25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ:

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza – ul. Stefana Żeromskiego;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 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.

§26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. Rakowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 5 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. Pokojowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 4 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§30.Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 10 m do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§31.Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 10 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§32.Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§33.Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§34.Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KR:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§35.Ustalenia dla terenu oznaczonego 1L:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy.

§36.Ustalenia dla terenu oznaczonego 2L:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy.

§37.Ustalenia dla terenu oznaczonego 3L:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy.

Rozdział 10

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

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

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

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§39.Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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