

**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA OTWOCKA**  
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XCV/1035/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela” oraz rozstrzygnięciem nadzorczym nr WP-I.4131.182.2025 Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 września 2025 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 pod nazwą „Bagatela”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 2,69 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 101, 104 i 258, którego granica przebiega od północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 1/10 w obr. 258, północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 1/10 i 1/9 w obr. 258, 61/3 i 65 w obr. 101, 224 w obr. 104, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 224 w obr. 104 do przecięcia z przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 61/2 w obr. 101, przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 61/2 w obr. 101 przez działki nr ew. 224 w obr. 104 i 65 w obr. 101, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 61/2, 61/3 i 61/4 w obr. 101, przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 61/4 w obr. 101 przez działki nr ew. 66/1 w obr. 101 i 1/10 w obr. 258 do przecięcia z południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 1/10 w obr. 258, południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 1/10 w obr. 258.

**§2.**

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 2) załącznik nr 3 – zapisane w formie elektronicznej dane przestrzenne planu.

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

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

- 2) hybrydowa instalacja OZE – w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361);
- 3) 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;
- 4) linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 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) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 7) obcy gatunek inwazyjny – gatunek drzewa znajdujący się w publicznie dostępnym katalogu obcych gatunków w Polsce;
- 8) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 9) OZE – odnawialne źródła energii;
- 10) przedsięwzięcie – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.);
- 11) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

#### §4.

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

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

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

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

#### §5.

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

- 1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 3) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 4) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 5) L – tereny lasów;
- 6) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 7) ZP – teren zieleni urządzonej.

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, śmietników, ogrodzeń, pomników – 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) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:
  - a) elementów drugorzędnych budynku, w szczególności: schodów zewnętrznych, ramp, daszków, występów dachowych, okapów, gzymsów, wykuszy, markiz, oświetlenia zewnętrznego,
  - b) balkonów, wykuszy i innych nadwieszeń, które nie mają oparcia na ziemi i wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m,
  - c) ganków i wiatrołapów, które wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy dochodzi do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie linii rozgraniczającej pomiędzy przecięciami z nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 4) budynki i tymczasowe obiekty budowlane nakazuje się lokalizować w obszarze zabudowy, z wyłączeniem:
  - a) wydzielonych obiektów pomocniczych o ile ich powierzchnia nie przekracza 12,5 m<sup>2</sup>,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z robotami budowlanymi.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§7.**

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

- 1) nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 2) zakazuje się stosowania azurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych.

2. Ze względu na położenie części obszaru planu w granicach rezerwatu przyrody Świder, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego:

- 1) zakazuje się podpiwniczania zabudowy oraz prowadzenia robót, które wiążą się z koniecznością odwadniania wykopów;
- 2) zakazuje się trwałej zmiany ukształtowania terenu, w szczególności zasypywania starorzeczy oraz niszczenia krawędzi i skarp tarasu nad zalewowego, którym biegnie granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 4 zakazuje się groduzenia poszczególnych działek w sposób uniemożliwiający migrację zwierząt;
- 4) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotu lub siatki bez podmurówki obrośniętej pnączami.

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

- 5) teren oznaczony symbolem MW-U należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 6) teren oznaczony symbolem UZ należy traktować jako tereny domów opieki społecznej;

7) teren oznaczony symbolem ZP należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

4. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo oraz położenie części obszaru planu w granicach form ochrony przyrody 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 którego inwestor ma tytuł prawny.

5. W przypadku realizacji lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu.

6. Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez:

- 1) nakaz zachowania drzew gatunku dąb szypułkowy (*Quercus robur*), sosna zwyczajna (*Pinus sylvestris*), wiąz szypułkowy (*Ulmus laevis*) będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną i dobrej statyce (stabilnych), o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m 80 cm lub większym;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 - nakaz zachowania na powierzchni biologicznie czynnej drzew pozostałych gatunków będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną oraz dobrej statyce (stabilnych), o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m równej lub większej 100 cm;
- 3) nakaz nie dotyczy drzew obcych gatunków inwazyjnych zwłaszcza: *Acer negundo*, *Ailanthus altissima*, *Amelanchier lamarckii*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Juglans regia*, *Padus serotina*, *Quercus rubra*, *Rhus typhina*, *Robinia pseudoacacia*,
- 4) nie pogarszanie warunków wegetacji drzew przewidzianych do zachowania, zwłaszcza:
  - a) zakaz lokalizowania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m - liczonej na wysokości 1,3 m – od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania,
  - b) nakaz 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.

## **Rozdział 4**

### **Obszary i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych**

#### **§8.**

1. Na rysunku planu uwzględniono i oznaczono:

- 1) granicę rezerwatu przyrody pod nazwą „Świder”;
- 2) granicę otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła;
- 4) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:
  - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
    - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
    - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
  - b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

2. Cały obszar planu znajduje się w granicach GZWP nr 222 – Dolina Środkowej Wisły, oraz GZWP nr 215 – Subniecka warszawska (główna).

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

## **Rozdział 5**

## **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

### **§9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

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

## **Rozdział 6**

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

#### **§10. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:**

- 1) droga oznaczona symbolem KDZ (ul. Jana Pawła II) będąca drogą klasy zbiorczej, której funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta Otwocka oraz z gminami sąsiednimi;
- 2) droga oznaczona symbolem KDD (ul. Bagatela) będąca drogą klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności zapewniającą obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości obszaru planu.

#### **§11. Zasady obsługi parkingowej:**

- 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, przy czym liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona planem w pkt 2;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny (mieszkanie) uwzględniając miejsca w garażu,
  - b) dla usług - 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> 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 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§12.**

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

2. Wymagania dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

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

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 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.

## **Rozdział 8**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) usługi: handlu, gastronomi, kultury i rozrywki;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków handlowo-usługowych,
    - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
    - budynków kultury fizycznej,
    - budynków restauracji i barów,
    - budowli sportowych i rekreacyjnych,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) maksymalna wysokość budynków usługowych – 7 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 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 0,1 do 1,0,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
  - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi zdrowia i pomocy społecznej obejmujące zwłaszcza: diagnostykę, leczenie i zapobieganie chorobom, rehabilitację oraz opiekę nad osobami starszymi i niepełnosprawnymi;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej, w tym budynków tworzących ośrodek opieki długoterminowej dla seniorów jak również budynków do prowadzenia zabiegów medycyny estetycznej,
    - budynków gospodarczych i garaży,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków usługowych – 7 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 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 płaski,
  - e) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 4500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 45 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - b) fragment terenu położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza – ul. Jana Pawła II;
- 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 2024 r. poz. 1145 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 17 m do 36 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Bagatela;
- 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 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej – rezerwat przyrody „Świder”;
- 2) zakaz zabudowy.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej,
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie

gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:

- urządzeń oraz budowli sportowych i rekreacyjnych,
- altan, pomników, obiektów małej architektury,
- ścieżek rowerowych i ciągów pieszych w tym w formie bulwaru lub promenady,

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

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,

b) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:

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

5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,

b) fragment terenu położony w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,

c) fragment terenu położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

d) fragment terenu położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

## **Rozdział 10**

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MW-U i UZ – 30%,
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

## **Rozdział 11**

### **Przepisy końcowe**

§22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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