

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA**
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Stawowa”

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 VII/96/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Stawowa”, 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 „Stawowa”, zwany dalej „planem”, obejmujący działki nr ew. 45/1, 45/2, 73, 74, 75, 76, 77, 78 z obr. 175 w ich granicach ewidencyjnych, o powierzchni 0,84 ha.

§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) hybrydowa instalacja OZE – hybrydowa instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361 ze zm.);
- 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) linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) mikroinstalacja OZE – mikroinstalacja w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii;

- 5) obcy gatunek inwazyjny – gatunek drzewa znajdujący się w publicznie dostępnym katalogu obcych gatunków w Polsce;
- 6) OZE – odnawialne źródła energii;
- 7) 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.);
- 8) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§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. 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) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 4) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) elementy zagospodarowania przestrzennego terenu – zbiornik retencyjny.

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

- 1) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 2) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej.

§6.

1. Cały obszar planu znajduje się w granicach:

- 1) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej;
- 2) Otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
- 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Dolina Środkowej Wisły;
- 4) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka warszawska (główna).

2. Na rysunku planu oznaczono granicę krajobrazu priorytetowego 14-318.79-124, podtyp 3a.

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

§7. Obejmuje się ochroną zabytkową murowaną kapliczkę wraz z żeliwnym ogrodzeniem, oznaczone na rysunku planu.

§8.

1. Na rysunku planu wyznaczono pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, obejmujący pas terenu o szerokości 18 m, licząc po 9 m od osi linii w obie strony.

2. W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości mniejszej niż 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę), jak również rozbiórkę i odbudowę, w tym skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych.

§9. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo i rekreację oraz położenie obszaru 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 której inwestor ma tytuł prawny;
- 4) realizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeładunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza – fragment ul. Gabriela Narutowicza;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, 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 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:
 - a) nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) zakaz stosowania azurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych;
- 4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 2 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu – w granicach obszaru planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągi:
 - realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
 - c) elektroenergetyka:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe,
 - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
 - d) gazownictwo:
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,

- e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);
- 6) wymagania ochrony zabytków i dóbr kultury:
 - a) na terenie znajduje się murowana kapliczka datowana na 1920 r., objęta ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu,
 - b) ochronie podlega:
 - budowla złożona z murowanego korpusu na planie kwadratu z okienkami zwieńczonymi półkoliście, narożnym boniowaniem i ozdobnym gzymsem, przykryta wielospadowym symetrycznym dachem z czterema naczółkami, krytym blachą ocynkowaną z licznymi eklektycznymi zdobieniami, zwieńczonym metalowym zdobionym krzyżem,
 - otoczenie kapliczki wyznaczone ogrodzeniem z żeliwnych przęseł na podmurówce z bramką od strony ulicy Gabriela Narutowicza,
 - c) zakazuje się przebudowy i rozbudowy zabytku oraz ogrodzenia wokół zabytku,
 - d) w bezpośrednim sąsiedztwie zabytku zakazuje się lokalizacji naziemnych urządzeń infrastruktury w postaci szaf oraz znaków drogowych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 8) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – trójkąt widoczności ul. Stawowej;
- 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 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:
 - a) nakaz utwardzania lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) zakaz stosowania ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych;
- 4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągi:
 - realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
 - b) kanalizacja:

- minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
- minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
- c) elektroenergetyka:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
 - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
- d) gazownictwo:
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
- e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar;
- 7) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§12. 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:
 - a) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa,
 - b) art. 6 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa oraz utrzymanie zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - altan, pomników, obiektów małej architektury,
 - ścieżek rowerowych, ciągów pieszych w tym w formie bulwaru lub promenady, placów,
 - infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej niezbędnej do obsługi terenu,
 - zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią – zbiornik retencyjny,
 - b) lokalizacja altan na całym terenie pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczej altany nie będzie większa niż 10 m²,
 - c) lokalizacja i maksymalny zasięg zbiornika retencyjnego zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,8;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
 - b) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
 - dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°,
 - dach dwuspadowy lub kopertowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°;
- 5) zasady odprowadzania i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce budowlanej inwestycji,
 - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub urządzeń

- odwadniających z zastrzeżeniem, że przed wprowadzeniem wód do ziemi należy je doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci miejskiej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem sieci miejskiej,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej,
 - z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego i geotermalną,
 - mikroinstalacji OZE,
 - d) nowe i przebudowywane sieci elektroenergetyczne Sn i nN należy realizować jako kablowe;
- 7) wymagania ochrony środowiska i krajobrazu:
- a) na fragmencie terenu niezajętym przez projektowany zbiornik retencyjny z zastrzeżeniem lit. b nakazuje się zachowanie na powierzchni biologicznie czynnej drzew będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną oraz dobrej statyce (stabilnych), o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m równej lub większej 80 cm,
 - b) 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* oraz topól (*Populus sp.*)
 - c) nie pogarszanie warunków wegetacji drzew przewidzianych do zachowania, zwłaszcza 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,
 - d) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - e) zakaz stosowania ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 9) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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