



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 25 kwietnia 2024 r.

Poz. 4734

### UCHWAŁA NR XCVIII/1057/24 RADY MIASTA OTWOCKA

z dnia 17 kwietnia 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40, z późn. 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 2023 poz. 977, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XCII/1001/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa”, 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) 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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 9,13 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 18, 26, 27 i 129, którego granica przebiega od południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 131 z obr. 26 przez działkę ew. nr 2 z obr. 26 do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 3/1 z obr. 26, północno-zachodnimi granicami działek ew. nr 3/1, 3/2, 3/3 z obr. 26, północno-wschodnią granicą działki ew. nr 3/3 z obr. 26, od wschodniego narożnika działki ew. nr 3/3 z obr. 26 przez działki ew. nr 87/2 z obr. 26, 3/2 i 1/16 z obr. 27 do zachodniego narożnika działki ew. nr 1/14 z obr. 27, północno-zachodnimi granicami działek ew. nr 1/14, 1/13, 1/7, 1/8, 1/9, 58, 1/11, 2/1, 2/3, 26/1, 26/2 z obr. 27, od północnego narożnika działki ew. nr 26/2 z obr. 27 przez działkę ew. nr 1/2 z obr. 18 do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 51/3 z obr. 18, wschodnimi granicami działek ew. nr 1/2, 57/1 z obr. 18, północną granicą działki ew. nr 58/2 z obr. 18, północno-zachodnią granicą działki ew. nr 57/2 z obr. 18, wschodnimi granicami działek ew. nr 57/2, 58/2 z obr. 18, południowo-wschodnią granicą działki ew. nr 58/2 z obr. 18, wschodnimi granicami działek ew. nr 58/1 z obr. 18, 59 i 60 z obr. 27, przedłużeniem wschodniej granicy działki ew. nr 60 z obr. 27 przez działki 36/7, 35/5 z obr. 27 i 45/3 z obr. 129 do południowej granicy działki ew. nr 45/3 z obr. 129, południowymi granicami działek ew. nr 45/3, 45/2, 45/1 z obr. 129 i 131 z obr. 26.

§ 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 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) 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, z późn. 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) pas technologiczny – obszar, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie linii elektroenergetycznej;
- 8) 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;
- 9) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 10) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych terenów, którym plan przypisuje to samo przeznaczenie podstawowe;
- 11) śmietnik - miejsce do wstępnego, czasowego gromadzenia odpadów komunalnych przez ich wytwórcę;
- 12) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Otwocka.

**§ 4. 1.** Przepisy rozdziałów od 2 do 9 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) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 6) obszary objęte ochroną – granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

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

- 1) MNW/UH/UL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu lub usług rzemieślniczych;
- 2) U – tereny usług;

- 3) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 4) KDL – teren drogi lokalnej;
- 5) KDD – tereny dróg dojazdowych.

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, dojazdów 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 należy lokalizować w obszarze 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;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, daszków, wykuszy, balkonów, ganków (wiatrołapów, przedsionków), tarasów, schodów, pochylni i innych elementów drugorzędnych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych związanych z budową lub remontem inwestycji docelowych.

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

- 1) w przypadku gdy co najmniej 50% powierzchni parteru 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 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 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 lub czerwonej dachówki ceramicznej lub brązowej;
- 2) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów spadzistych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
- 3) dla elewacji budynków wykończonych tynkiem nakazuje się stosowanie gamy barw pastelowych, co należy rozumieć jako biel z niewielką domieszką koloru;
- 4) dla elewacji wykończonej oblicówką drewnianą dopuszcza się stosowanie co najwyżej dwóch kolorów powłok malarskich;
- 5) nie podlega ograniczeniom kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej oraz powierzchnie elewacji stanowiące nie więcej niż 15% ogólnej powierzchni elewacji wykonane 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 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) niedopuszczalne jest stosowanie ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych.

3. Na potrzeby kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, teren oznaczony symbolem MNW/UH/UL należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

4. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo oraz bliskie sąsiedztwo obszaru Natura 2000 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, przeladunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów w tym realizacji zamierzeń budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, nadbudowie obiektów budowlanych związanych z gospodarką odpadami.

5. Nakazuje się zachowanie drzew gatunku dąb szypułkowy (*Quercus robur*) i sosna zwyczajna (*Pinus sylvestris*) będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną i dobrej statyce (stabilnych), o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m 100 cm lub większym.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 10. W celu ochrony stanowiska archeologicznego o nr ewid. AZP 59-68/35 ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego w granicach określonych na rysunku planu.

### **Rozdział 5.**

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

§ 11. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach GZWP nr 222 – Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz nr GZWP nr 2151 – Subniecka warszawska (część centralna).

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

### **Rozdział 6.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 12. 1. Na rysunku planu wyznaczono pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV obejmujący pas terenu o szerokości 16 m, licząc po 8 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.

### **Rozdział 7.**

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

##### **§ 13. 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 8.**

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

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

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

##### **§ 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 usługowy, nie licząc miejsc w garażu,
  - b) dla usług - 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie wliczając miejsc w garażu;
- 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 9.**

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

§ 16.1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się publiczne tereny komunikacji oznaczone symbolami KDZ, KDL, 1KDD, 2KDD 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 z sukcesywnie rozbudowywanej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne;
- 3) stacje transformatorowe 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:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych instalacji i urządzeń wykorzystujących:
  - a) energię elektryczną,

- b) gaz lub płynne źródła energii,
  - c) odnawialne źródła energii (OZE);
- 2) w przypadku budowy instalacji OZE niedopuszczalne jest stosowanie instalacji o mocy przekraczającej 100 kW.
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, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

## **Rozdział 10.**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

**§ 17.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNW/UH/UL:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca 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,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - warsztatów,
    - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) w przypadku realizacji lokalu usługowego w budynku mieszkalnym jednorodzinym uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 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 pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - d) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
  - e) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

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

- budynków handlowo-usługowych,
  - budynków handlu wielkopowierzchniowego,
  - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 10 m,
  - 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 0,05 do 0,3,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy - 0,3,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,3;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia §12 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi,
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków biurowych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - budynków handlu wielkopowierzchniowego,
    - garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 10 m,
  - 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 0,05 do 0,3,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,



- b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisko archeologiczne o nr AZP 59-68/35, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 20.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi,
- 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 10 m,
  - 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 0,05 do 0,3,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisko archeologiczne o nr AZP 59-68/35, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza – ul. Warsztatowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 13 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisko archeologiczne o nr AZP 59-68/35, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia §12 ust. 2.

**§ 22.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. Łąkowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego od 14 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

**§ 23.** 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 od 14 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia §12 ust. 2.

**§ 24.** 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 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisko archeologiczne o nr AZP 59-68/35, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 11.**

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MNW/UH/UL, 1U, 2U, 3U – 30%,
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

## **Rozdział 12.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

**§ 27.** Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Miasta Otwocka.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Otwocka  
**Monika Joanna Kwiek**

# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POD NAZWĄ "WARSZTATOWA"

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XCVIII/1057/24  
Rady Miasta Otwocka  
z dnia 17 kwietnia 2024 r.

Skala: 1:1 000

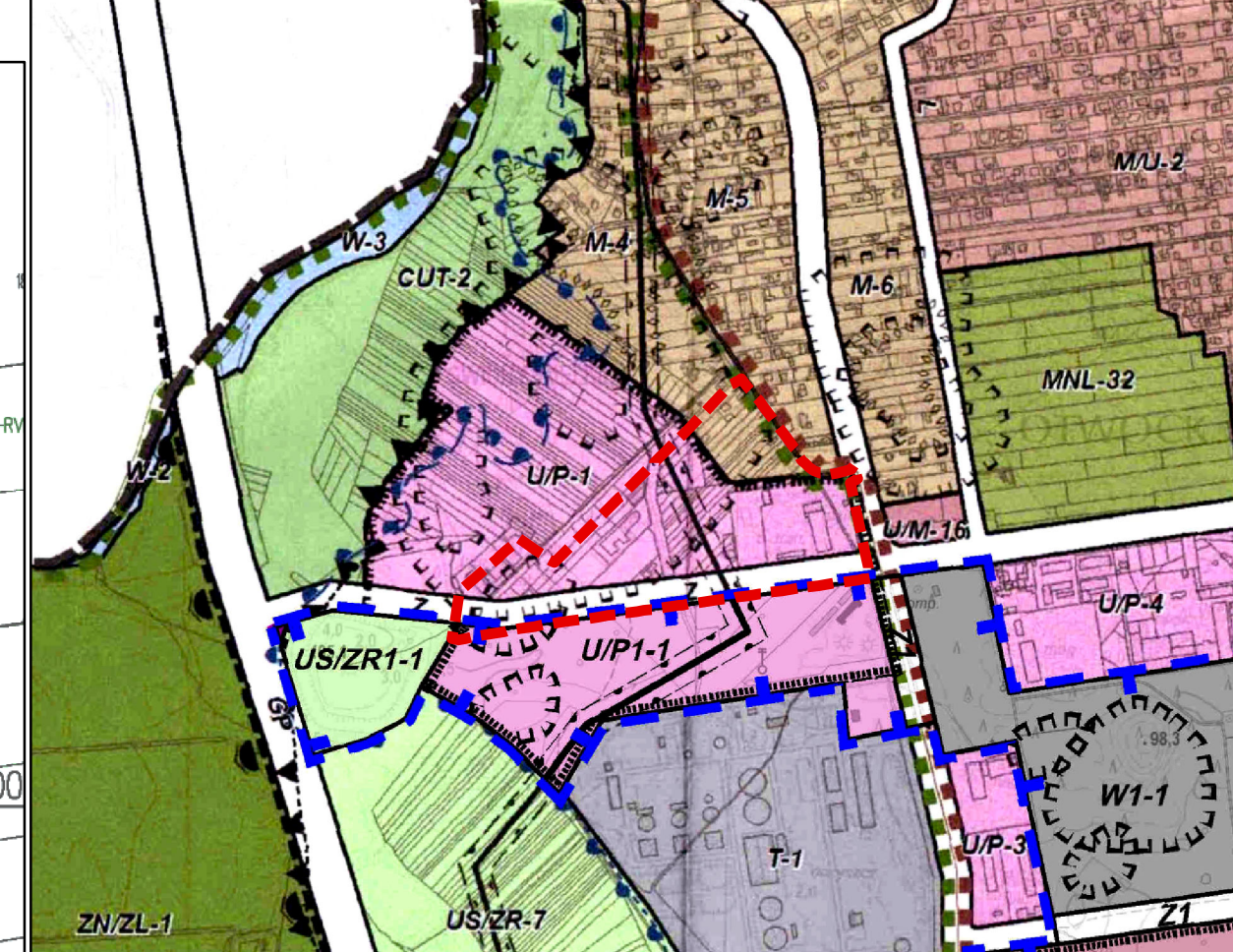
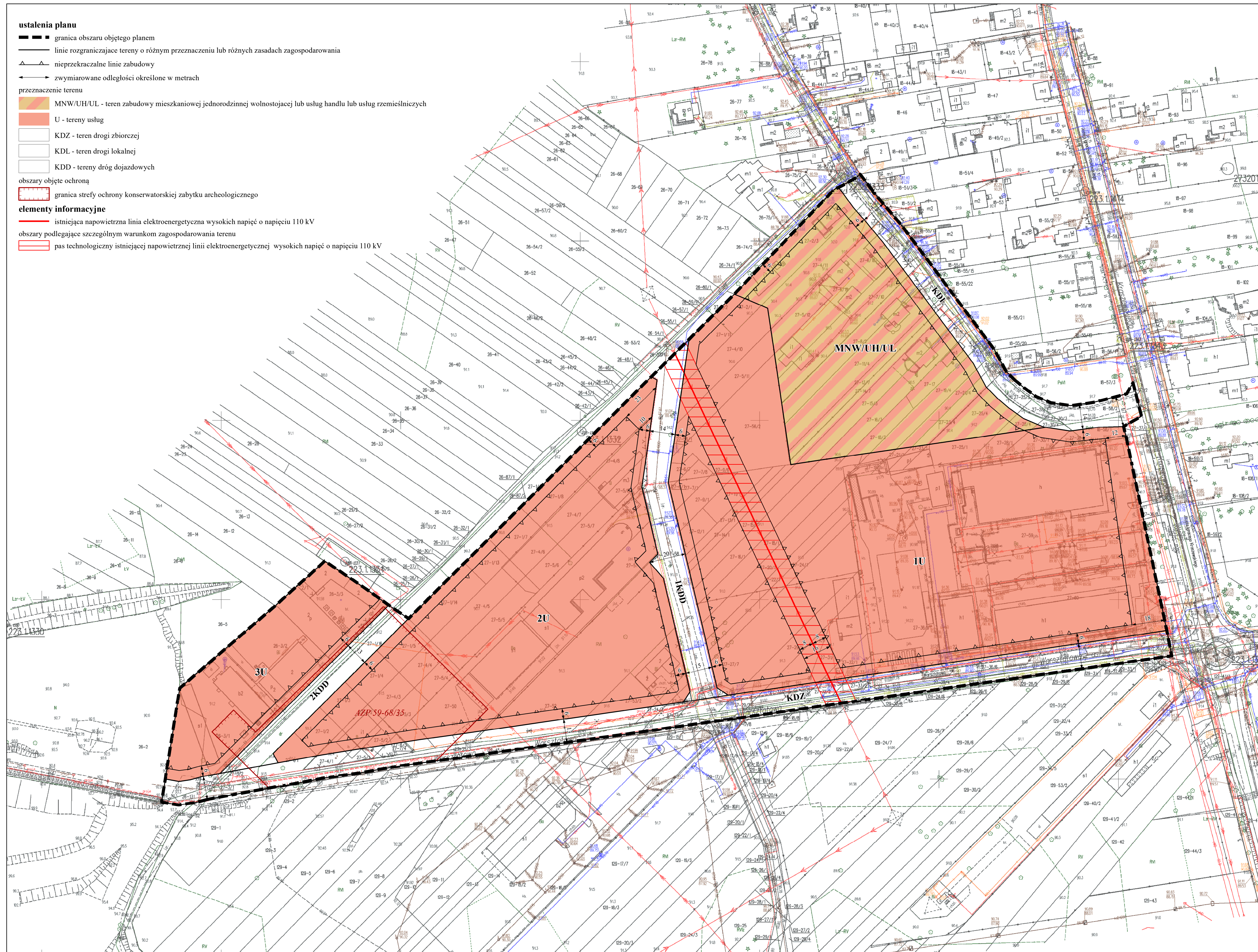
Układ współrzędnych PL-2000 pas 7

Kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskana  
z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Otwocku



Wyrus ze studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka Uchwała Rady Miasta Otwocka Nr LIII/540/14 z dnia 10 czerwca 2014 r., zmieniona Uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr LXVI/591/21 z dnia 8 grudnia 2021 r. z oznaczeniem granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Warsztatowa"

- ustalenia planu**
- granicę obszaru objętego planem
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - zwymerowane odległości określone w metrach
- przeznaczenie terenu**
- MNW/UH/UL - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu lub usług rzemieślniczych
  - U - tereny usług
  - KDZ - teren drogi zbiorczej
  - KDL - teren drogi lokalnej
  - KDD - tereny dróg dojazdowych
- obszary objęte ochroną**
- granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
- elementy informacyjne**
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć o napięciu 110 kV
  - obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu
  - pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV



**LEGENDA**

Strefy strukturalne

- miasto
- śródmiejska
- miejska
- podmiejska
- przyrodnicza

Tereny w ramach rejonów funkcjonalnych

- C - funkcjonalne centrum miasta
- tereny rejonów mieszkaniowych
- MJU - obszary mieszkaniowo-usługowe
- M - obszary mieszkaniowe
- tereny rejonów przyrodniczo-mieszkaniowych
- ME - obszary mieszkaniowe, zabudowy ekstensywnej
- MNL - obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach nieregularnych
- tereny rejonów przyrodniczo-wypoczynkowych
- ZP - zieleni publiczna, w tym ogródki działkowe
- ZLZP - parki leśne
- ZL - lasy
- ZNLZL - zieleni naturalna, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody
- UZ - obszary zabudowy usług zdrowia
- US/ZR - obszary usług sportu i rekreacji
- CUT - obszary usług turystyki
- W - wody
- tereny rejonów aktywności gospodarczej
- PT - obszary produkcyjno-techniczne
- UP - obszary usługowo-produkcyjne
- UM - obszary usługowo-mieszkaniowe
- U - obszary usługowe
- UE - usługi ekstensywne, w zieleni
- tereny rejonów obsługi technicznej miasta
- ZC - cmentarze
- T-6 - składowisko odpadów
- T-1 - obszary obsługi systemów kanalizacyjnych
- T-2, T-3, T-4 - obszary obsługi systemów wodociągowych
- T-5 - obszary obsługi systemu elektroenergetycznego
- KK - kolej

Oznaczenia wprowadzone zmianą SUIKZP Miasta Otwocka

- granicę obszaru objętego zmianą SUIKZP
- Obszary w ramach rejonów funkcjonalnych
- C1 - funkcjonalne centrum miasta
- obszary rejonów mieszkaniowych
- MJU1 - obszary mieszkaniowo-usługowe
- M - obszary mieszkaniowe
- obszary rejonów przyrodniczo-mieszkaniowych
- ME1 - obszary mieszkaniowe, zabudowy ekstensywnej
- MNL1 - obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach nieregularnych
- obszary rejonów przyrodniczo-wypoczynkowych
- ZP1 - zieleni publiczna, w tym ogródki działkowe
- ZL1 - lasy
- ZNLZL1 - zieleni naturalna, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody
- UZ1 - obszary zabudowy usług zdrowia
- US/ZR1 - obszary usług sportu i rekreacji
- obszary rejonów aktywności gospodarczej
- PT1 - obszary produkcyjno-techniczne
- UP1 - obszary usługowo-produkcyjne
- UM1 - obszary usługowo-mieszkaniowe
- U1 - obszary usługowe
- obszary rejonów obsługi technicznej miasta
- WI - obszar infrastruktury technicznej - wodociąg
- O1 - obszar infrastruktury technicznej - gospodarczenie odpadami

Docelowy układ komunikacyjny

- drogi ekspresowe / główne ruchu przypięszonego
- drogi zbiorcze
- drogi lokalne o podstawowym znaczeniu
- linia kolejowa
- parking publiczny, w tym w systemie P&R

Ochrona środowiska kulturowego

- obszary wpisane do rejestru WKZ
- stanowiska archeologiczne
- obszary postuluwane do ochrony jako Park Kulturowy
- obszary wskazane do rewitalizacji (rejon najbliższych działań)

Ochrona środowiska przyrodniczego

- Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 - projekt
- Mazowiecki Park Krajobrazowy (MPK)
- rezerwat przyrody
- wspólna granica WOCHK i otuliny MPK
- WOCHK
- strefa ochrony urbanistycznej WOCHK
- użytek ekologiczny "Pogotzieńka Struga"

Strefy o szczególnych zasadach zagospodarowania (zasadę stref mogą ulec zmianie wraz ze zmianą przepisów odrębnych bądź parametrów technicznych przewodów przesyłowych)

- strefy oddziaływania od linii wysokiego napięcia
- strefy bezpieczeństwa od gazociąg wysokiego ciśnienia
- obszary zagrożone wystąpieniem powodzi
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (zakaz nowej zabudowy)
- obszar potencjalnego zagrożenia powodzią
- widmy - potencjalne niebezpieczeństwo wystąpienia osunięcia
- teren zamknięty (kolonijny)

Elementy systemów inżynierskich wpływające na zagospodarowanie terenów sąsiadujących

- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia
- gazociąg wysokiego ciśnienia

Inne

- granicę obszarów wylęgania powodzi, na którym przewidziano wylęganie powodzi w wyniku wypływu wody na 10 lat (obszary o zwiększonej odporności na powódź i wylęganie powodzi w wyniku wypływu wody na 100 lat oraz granice obszarów, na których przewidziano wystąpienie powodzi, jest maksymalny na 500 lat
- granicę obszarów wylęgania powodzi, Zbiornika Wód (Wieliczka - Turawa)
- projektowana linia elektroenergetyczna 400 kV
- WKB z pasem technologicznym
- siatka osiedlowa od Narodowego Centrum Badań Jądrowych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XCVIII/1057/24  
Rady Miasta Otwocka  
z dnia 17 kwietnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Warsztatowa" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Miasta Otwocka rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa” należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne i infrastrukturę techniczną;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§ 2.** Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy o finansach publicznych przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała budżetowa;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej.

**§ 4.** 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XCVIII/1057/24

Rady Miasta Otwocka

z dnia 17 kwietnia 2024 r.

Zalacznik3.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**