

**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) wymiarowane 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 ustalonych 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, przeładunkiem, 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 przeznacza 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 jednorodzinnym 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**



**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**

## Uzasadnienie

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa” (zwanym dalej „planem”) zostały zainicjowane 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”.

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Otwocka, określony w ramach wykonanej przez Prezydenta w 2018 r. Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zakłada sukcesywne sporządzanie nowych planów lub zmiany obowiązujących planów miejscowych, dla całego obszaru miasta Otwocka. Obszary prac planistycznych określone są głównie na podstawie sukcesywnie wpływających wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. O kolejności decydują prowadzone analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany, dostępność materiałów geodezyjnych oraz spójność wniosków o zmianę planów z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym Studium.

Przystąpienie do sporządzenia planu nie było więc sprzeczne z Uchwałą Nr LXXV/591/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka.

Projekt planu dotyczy części miasta zwanej Świdry Wielkie na granicy z Kresami Nadbrzeskimi. Jest to najwcześniej zasiedlony rejon Otwocka, gdzie obecnie skoncentrowane są komunalne obiekty infrastruktury (oczyszczalnia ścieków, ujęcia wody), magazyny, składy, obiekty handlowe oraz zabudowa mieszkaniowa. Plan obejmuje obszar o powierzchni 9,13 ha. Powierzchnia Otwocka to 4731 ha, a więc plan obejmuje 0,19% powierzchni miasta.

Obszar planu jest dobrze skomunikowany i nie wymaga rozbudowy istniejącego układu dróg publicznych. W sąsiedztwie znajdują się przystanki zbiorowej komunikacji publicznej.

W pasach drogowych ulic położonych w granicach planu zlokalizowana jest podstawowa infrastruktura techniczna: sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć gazowa i sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. Naziemne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia wymagają skablowania. Obszar planu przecina linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

Według opracowania ekofizjograficznego obszar planu zaliczono do terenów o przeciętnych walorach przyrodniczych z możliwością gospodarczego wykorzystania bez większych ograniczeń. Są to tereny o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy, podłoże tworzą nośne grunty sypkie lub spoiste a zwierciadło wód gruntowych znajduje się poniżej poziomu posadowienia typowych obiektów budowlanych. Ponad połowa obszaru planu to tereny zainwestowane o istotnie przekształconym środowisku przyrodniczym zarówno w odniesieniu do komponentów abiotycznych (rzeźba, gleba) jak i biotycznych (fauna i flora).

W sąsiedztwie znajdują się zarówno tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych (dolina Wisły, ujście Świdra, starorzecza Jagodzianki) jak i obiekty mogące w sposób znaczący pogorszyć stan środowiska w przypadku awarii (byłe wysypisko śmieci oraz oczyszczalnia ścieków).

Podstawowym celem sporządzenia planu jest poprawa ładu przestrzennego tej części miasta, zwłaszcza poprzez ujednoczenie zasad zagospodarowania terenu poszczególnych nieruchomości, ujednoczenie gabarytów i kolorystyki zabudowy, regulację pasów drogowych i linii zabudowy. Uchwalenie planu ułatwi i przyspieszy realizację inwestycji w tym rejonie miasta oraz wyeliminuje konieczność starania się inwestorów o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji administracyjnej. Dodatkowym celem planu jest ograniczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko i krajobraz Otwocka, zwłaszcza związanych z gospodarką odpadami.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (zwane dalej „Studium”) przyjęte uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 14 czerwca 2014 r., zmienione uchwałą nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r.

Zgodnie ze Studium obszar planu położony jest w strefie przyrodniczej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Strefa przyrodnicza obejmuje tereny lasów, zieleńców, parków, układów wydmych, zadrzewień łąkowych doliny Świdra, z występującymi sporadycznie obiektami o funkcjach wypoczynkowych i unikatowych, jak i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o charakterze leśnym i zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oraz niewielkie obszary mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. W strefie dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej małogabarytowej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku nr 3 Studium. Zagospodarowanie strefy musi być podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody. Maksymalna wysokość w strefie to 12 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 10 m dla pozostałej zabudowy. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy określono na poziomie 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 0,3 dla pozostałej zabudowy.

Doprecyzowanie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania w Studium następuje poprzez podział stref strukturalnych na mniejsze obszary (tereny, zwane także wydzieleniami) i określenie dla nich poza dominującym przeznaczeniem także wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

Dla obszaru planu Studium ustala dwa wydzielenia planistyczne - teren (obszar) mieszkaniowy oznaczony symbolem M-4 oraz teren (obszar) usługowo-produkcyjny oznaczony symbolem U/P-1.

Obszary mieszkaniowe M to tereny wskazane dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z preferencją zabudowy jednorodzinnej wszystkich typów (wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa), z możliwością lokalizowania wszystkich usług podstawowych (usług nieuciążliwych). Dopuszczona jest też funkcja rzemiosła i drobnej wytwórczości, nie kolidująca z mieszkaniową funkcją obszarów. Dla wydzielenia M-4, obejmującego północno-wschodni kraniec obszaru planu Studium przewiduje minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%, wyjątkowo 65% (dopuszczone obniżenie wskaźnika wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych). Minimalna wielkość nowotworzonej działki to 1000 m<sup>2</sup>. Wydzielenie M-4 dekretuje istniejącą zabudowę mieszkaniową wzdłuż ulicy Łąkowej.

Obszary usługowo-produkcyjne U/P to tereny, na których ustalono realizację funkcji usługowych i magazynowo-składowych oraz funkcji produkcyjnych. Zaliczone są do rejonów aktywizacji gospodarczej, które obejmują tereny o zróżnicowanych funkcjach umożliwiających rozwój działalności gospodarczej. W tych rejonach przewiduje się funkcje usługowe (jako dominujące) z dopuszczeniem mieszkalnictwa, magazynów i składów oraz funkcje produkcyjne.

Dla wydzielenia U/P-1, obejmującego większość obszaru planu, Studium przewiduje minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%, wyjątkowo 25% (dopuszczone obniżenie wskaźnika wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych). Dla tego wydzielenia Studium nie wskazuje minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanej działki budowlanej. Zgodnie z oznaczeniem graficznym na rys. 3 Studium w wydzieleniu U/P-1 możliwa jest lokalizacja obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona w projekcie planu przewiduje podział obszaru na 8 terenów: teren oznaczony symbolem MN/UH/UL – przeznaczony planem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi handlu lub usługi rzemieślnicze, trzy tereny usług (1U, 2U, 3U) z dopuszczeniem obiektów handlu wielkopowierzchniowego, jeden teren drogi zbiorczej (KDZ), jeden teren drogi lokalnej (KDL) oraz dwa tereny dróg dojazdowych (1KDD, 2KDD). Położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz określone planem podstawowe przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń Studium.

Dla poszczególnych terenów plan określa zasady i wskaźniki zagospodarowania. Znaczna część nieruchomości tworzących obszar planu jest zainwestowana tym samym istniała przesłanka do zastosowania obniżonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zarówno dla terenu MN/UH/UL jak i trzech terenów usług. Ustalona planem maksymalna wysokość obiektów, wskaźniki zabudowy oraz intensywności zabudowy mieszczą się w ramach określonych przez Studium.

Zawartość i forma projektu planu odpowiada wymaganiom z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) – zwanej dalej „ustawą o planowaniu”, oraz

rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres ustaleń planu (w podziale na przepisy ogólne i szczegółowe) jest zgodny z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu.

Plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

-przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

-zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

-zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

-zasady kształtowania krajobrazu,

-zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,

-zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,

-granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,

-szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,

-szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

-zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

-stawki procentowe służące określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu;

-kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachów;

-minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;

-maksymalnej intensywności zabudowy.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających wprowadzenie takich przepisów, w planie nie ustalono:

-sposobu i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

-zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obszarów i obiektów w graniach planu,

-wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewystępowanie takich obszarów w graniach planu,

-granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,

-granic i sposobu zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niesporządzenie audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych 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. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).



Po podjęciu Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu utworzono dane przestrzenne dla planu. Lokalizacja przestrzenna obszaru planu została opublikowana na ogólnodostępnym portalu [www.otwock.e-mapa.net](http://www.otwock.e-mapa.net).

W dniu 13 grudnia 2023 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym” ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie [bip.otwock.pl](http://bip.otwock.pl) ukazało się obwieszczenie, informujące o podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do 3 stycznia 2024 r. Jednocześnie zawiadomiono o wszczęciu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu według przepisów odrębnych ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W odpowiedzi na głoszenie prasowe i obwieszczenia wpłynęły 4 wnioski do projektu planu, wszystkie od właścicieli prywatnych nieruchomości. Złożone wnioski dotyczyły:

1) wyłączenia terenu znajdującego się w rejonie ul. Łąkowej, Warsztatowej, Kraszewskiego oraz drogi krajowej DK801 z usług i przemysłu związanych ze zbieraniem, gromadzeniem, składowaniem oraz przetwarzaniem odpadów;

2) dopuszczenia na działkach nr ew. 8/2, 11/4, 13/7 z obr. 27 usług o profilu stolarstwo artystyczne - meble, wraz z funkcją mieszkalną;

3) utrzymania obecnego przeznaczenia działek nr ew. 4/10, 5/11 obr. 27 - usługi transportowe, usługi koparką, sprzedaż materiałów sypkich;

4) dopuszczenia na działkach nr ew. 6/9, 7/10 obr. 27 działalności gospodarczej (warsztat samochodowy) oraz budynków mieszkalnych.

Po analizie wniosków i uwarunkowań planu, sporządzający uwzględnił wszystkie wnioski. Mając na uwadze, że plan nie działa wstecz, w odniesieniu do wniosku nr 3 warto jest podkreślić, że plan nie przewiduje nowych terenów składów i magazynów.

Pismem z dnia 5 grudnia 2023 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało dziewięć organów, z których sześć zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

- uwzględnienia zachowania i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN - PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa;

- uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy - Polska Spółka Gazownictwa;

- zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpowodziowej oraz ochrony przed możliwością wystąpienia podtopień w przypadku długotrwałych intensywnych opadów i/lub roztopów – Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej;

- podziemnego uzbrojenia terenu tras przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych - Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji;

- znajdującego się na obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków - Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków;

- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji poinformowało, że obszar planu nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi, jak również z urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.

Wszystkie wyżej wymienione wnioski uwzględniono przy sporządzaniu planu. Niektóre instytucje zgłosiły wnioski wykraczające poza zakres ustaleń planu.

Pismem z dnia 5 grudnia 2023 r., uzupełnionym pismem z dnia 17 stycznia 2024 r., Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Obydwa organy przesłały swoje uzgodnienia.

Równoległe ze sporządzaniem tekstu i rysunku planu opracowywana była prognoza oddziaływania na środowisko oraz uzasadnienie projektu planu.

Po zakończeniu prac nad sporządzaniem projektu planu w dniu 5 lutego 2024 r. Prezydent skierował projekt planu wraz z prognozą i uzasadnieniem do organów i instytucji oraz jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Otwocka w celu uzyskania odpowiednich uzgodnień i opinii.

Na wystąpienie Prezydenta w wymaganym terminie 4 organy projekt planu uzgodniły przesyłając odpowiedzi na piśmie. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie przesłało decyzję umarzającą postępowanie w zakresie uzgodnienia projektu planu, z uwagi na położenie obszaru planu poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Zarząd Województwa Mazowieckiego przesłała informację o braku możliwości dokonania uzgodnienia z uwagi na niesporządzenie audytu krajobrazowego. Pozostałe organy nie odpowiedziały, a tym samym udzieliły tzw. milczącego uzgodnienia.

Na wystąpienie Prezydenta o zaopiniowanie projektu planu w wymaganym terminie odpowiedziało 6 organów, Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji oraz Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Otwocka. W swojej odpowiedzi Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska poinformował o braku podstaw do zaopiniowania projektu planu.

Zgłoszone w opiniach uwagi dotyczyły:

- eliminowania przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami z obszaru planu;
- zaopatrzenia zabudowy w ciepło w kontekście ograniczania zanieczyszczenia powietrza;
- ochrony drzew.

W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Prezydent wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o zaopiniowanie projektu planu. W wyznaczonym terminie odpowiedział wyłącznie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, który zgłosił uwagi w zakresie:

- ochrony i wzbogacania istniejącego drzewostanu;
- przechowywania odpadów;
- ochrony przed hałasem;
- gospodarki odpadami;
- ekologicznych źródeł energii cieplnej;
- monitoringu realizacji ustaleń planu.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska odpowiedział po wyznaczonym terminie opiniując projekt planu bez uwag.

Równoległe projekt planu został przesłany do Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i omówiony na posiedzeniu w dniu 26 lutego 2024 r. Opinia MKU-A zawierała 10 punktów, które dotyczyły:

- rozważenia wydzielenia z części terenu 1U przylegającej od zachodu do terenu MNW/UH/UL terenu 3U, żeby nie dopuszczać w nim zabudowy wielkopowierzchniowej;
- rozważenia wydzielenia terenów przylegających do ul. Warsztatowej o ograniczonej rozpiętości wskaźników (wysokość i intensywność) oraz ograniczenia lokalizacji garaży i budynków gospodarczych do drugiej linii zabudowy;
- rozważenia łagodniejszego (mniej ostrego) konta włączenia drogi 2KDD do drogi KDZ;
- rozważenia zróżnicowania przebiegu linii zabudowy od strony głównych dróg;
- zalecenia uczytelnienia oznaczenia graficznego strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- sugestii zastąpienia w § 5 ust. 1 pkt 2 słowa „teren” słowem „tereny”;
- sugestii stosowania pełnej nazwy nieprzekraczalnych linii zabudowy w § 6 pkt 2, 3 i 4;
- sugestii uszczegółowienia w § 7 pkt 5 zapisu „fragmenty elewacji”;

-sugestii rozważenia zmiany w § 15 pkt 2 wskaźnika minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej;

-sugestii zastąpienia w § 19 pkt 6, § 20 pkt 6, § 21 pkt 4, § 24 pkt 4 wyrażenia „z czego wynika” innym określeniem.

Po analizie otrzymanych opinii doprecyzowane zostały ustalenia dotyczące przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami, ochrony istniejącego drzewostanu oraz lokalizacji garaży i zabudowy gospodarczej. Dodane zostały dwie definicje: przedsięwzięcia oraz zabudowy usługowej. Na rysunku planu zastosowano bardziej czytelne oznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej oraz przesunięto nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż ulicy Józefa Ignacego Kraszewskiego.

28 lutego 2024 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie [bip.otwock.pl](http://bip.otwock.pl) ukazało się ogłoszenie zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu planu były prowadzone w terminie od 28 lutego 2024 r. do 27 marca 2024 r. i obejmowały:

- 1) spotkanie otwarte;
- 2) dwa dyżury projektanta;
- 3) zbieranie uwag do projektu planu;
- 4) zbieranie wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.

Podczas konsultacji wpłynęły 4 uwagi do projektu planu w tym dwie o identycznej treści.

Zgodnie z wymogiem art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu przygotowano raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

W wyniku realizacji planu może powstać do kilkunastu nowych gospodarstw domowych oraz liczne nowe miejsca pracy w przypadku realizacji nowej zabudowy usługowej.

Plan tworzy warunki do eliminacji z obszaru planu składów, magazynów oraz wszelkich działalności związanych z gospodarką odpadami. Istniejące obiekty o takiej funkcji nie będą mogły być rozbudowywane.

Wraz z opracowaniem projektu planu oszacowane zostały potencjalne wydatki z budżetu miasta będące skutkiem realizacji ustaleń planu: odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości, odszkodowanie wynikające z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, odszkodowanie za wykup nieruchomości, koszty związane z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej. Obciążenia finansowe dla budżetu miasta będą obejmować:

- 1) wykup gruntów pod poszerzenia ul. Warsztatowej, ul. Łąkowej oraz drogi 2KDD;
- 2) koszt przebudowy ul. Warsztatowej, ul. Łąkowej oraz drogi 1KDD;
- 3) koszt budowy drogi 2KDD;
- 4) koszt budowy infrastruktury technicznej - sieci wodociągowej na fragmencie ul. Warsztatowej oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wzdłuż drogi 2KDD.

Jako przychody do budżetu miasta wynikające z uchwalenia planu oszacowano: opłaty z tytułu podatku gruntowego, opłaty z tytułu podatku od powierzchni użytkowej zabudowy, rentę planistyczną naliczaną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, opłaty adiacenckie z tytułu podziałów i wybudowania infrastruktury, a także opłaty z tytułu obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność gminy. W wyniku uchwalenia planu dojdzie do przekwalifikowania gruntów rolnych na grunty budowlane. Nastąpi więc wzrost wartości nieruchomości, na skutek czego możliwe będzie naliczenie renty planistycznej. Uchwalenie planu usprawni proces inwestycyjny co powinno przyspieszyć zabudowę terenu wynikiem czego będzie wzrost wpływów z podatku od nieruchomości oraz od budynków.

Uchwalenie planu wpłynie zatem na budżet miasta. Szacowane wydatki z budżetu miasta, będące bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, powinny zostać zbilansowane prognozowanymi dochodami.



## DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

### Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XCVIII/1057/24
Data dokumentu	2024-04-17
Organ wydający	Rada Miasta Otwocka
Przedmiot regulacji	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa”
Identyfikator dokumentu	3B43200E-7991-4931-9BD6-E7B6657530E4

### Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

<b>Podpis:</b>	
Sygnatura	Signature-1185008591
Numer seryjny	31D7FDF49BD1B2896E6731E96D527CA1
Osoba podpisująca	Monika Kwiek
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	22.04.2024 17:09:50
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL