



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 25 października 2018 r.

Poz. 10113

UCHWAŁA NR LXXIV/563/18 RADY MIASTA OTWOCKA

z dnia 27 września 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obręb 32”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVIII/232/2016 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Obręb 32” dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miasta Otwocka w obrębie 32, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Obręb 32” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonego Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Obręb 32”, położony w południowo-zachodniej części miasta Otwocka w obrębie 32, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Obręb 32”, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3.

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

5. Na obszarze objętym planem nie występują i nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowo-cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary w metrach.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z którego następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy lub wymiar działki na odcinku bezpośrednio graniczącym z drogą, z której następuje główny wjazd;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 3) **przepisach odrębnych** należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczanej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia, i który nie przekracza 40% dopuszczanej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **terenie** należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 7) **usługach** należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

§ 4. Ustala się następujące symbole określające podstawowe przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – **UC**;
- 2) tereny zieleni izolacyjnej – **ZI**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń na terenach oznaczonych symbolem UC, jako element wkomponowany w budynek lub w wolnostojące przestrzenne logo lub znak przedsiębiorcy, o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu;
- 2) obiekty budowlane infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
 - a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
 - c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,
 - d) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,
 - przedsięwzięć dopuszczonych planem na terenach oznaczonych symbolem UC;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 4) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 12 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 5) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się obowiązek nasadzenia i utrzymania na terenach oznaczonych symbolem ZI drzew i krzewów o rozbudowanej strukturze pionowej spełniającej rolę izolacji wizualnej i akustycznej.

§ 7. 1. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolem KDZ oraz tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 11;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 9. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem UC-1 – 30 000 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami UC-2 i UC-3 – 15 000 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami ZI-1, ZI-2 i ZI-3 – 1 000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami UC-1, UC-2 i UC-3 – 90 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem ZI-1 – 50 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami ZI-2 i ZI-3 – 100 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami UC-1, UC-2 i UC-3 – od 35° do 145°,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami ZI-1, ZI-2 i ZI-3 – od 40° do 140°.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakaz realizacji zabudowy kubaturowej na terenach oznaczonych symbolem ZI, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 5 pkt 2.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania:

- 1) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem KDZ oraz drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL zapewniają obsługę komunikacyjną terenów objętych planem oraz terenów położonych poza planem;

- 2) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w sposób następujący:
 - a) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla pozostałych obiektów usługowych minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.

2. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 100 mm,
 - d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych do celów przeciwpożarowych;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm,
 - d) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie), ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - f) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
 - g) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, lub do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - h) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - i) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz z sieci projektowanych w granicach planu oraz położonych poza granicami planu,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) nowo realizowane przewody sieci ciepłowniczej o minimalnej średnicy 150 mm,
 - d) ustala się realizację sieci ciepłowniczych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - e) lokalizacja sieci ciepłowniczych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) i dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - f) eksploatacja instalacji, w których następuje spalanie paliw, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów określonych przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - c) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 pkt 1.
2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
 - 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 13.** Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
 - 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.
- § 14.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolem UC 30%;
 - 2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **UC-1**, **UC-2** i **UC-3**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usługowa w zakresie: usług handlu, gastronomii, kultury, rozrywki oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) uzupełniające – usługi rzemiosła, obsługi ludności, sportu i rekreacji, zdrowia, turystyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych,
 - b) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej, lub w formie garażu wielopoziomowego, lub jako parking powierzchniowy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych 2,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - j) dla garażu wielopoziomowego dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji w formie parkingu otwartego,
 - k) dachy:
 - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10,
 - dla obiektów usługowych innych niż obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² dopuszcza się dachy spadziste dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25 do 35,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub z blachy płaskiej w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, lub ze szkła, przy czym ograniczenie nie dotyczy dachów płaskich,
 - l) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian, tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich,
 - dopuszcza się elewacje w całości lub części ażurowe;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem UC-1 – 30 000 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem UC-2 i UC-3 – 15 000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZI-1**, **ZI-2** i **ZI-3**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń izolacyjna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) usytuowanie obiektów z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych oraz dojazdów do terenów oznaczonych symbolami UC-1, UC-2 i UC-3,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,
 - f) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - h) szczególne warunki zagospodarowania terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów kubaturowych zgodnie z § 5 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ-1** i **KDZ-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDZ-1 - zmienna od 25 do 49 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDZ-2 - 30 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem KDZ-1 ustala się realizację chodnika i ścieżki rowerowej po wschodniej stronie pasa drogowego,
 - c) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

§ 18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL-1** i **KDL-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi,
 - c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

Rozdział 3. Postanowienia końcowe

§ 19. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Otwocka.

Przewodniczący Rady Miasta Otwocka

Jarosław Tomasz Margielski

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
LXXIV/563/18
Rady Miasta Otwocka
z dnia 27.09.2018 roku**

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obręb 32”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) Rada Miasta Otwocka rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) Prezydent Miasta Otwocka ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Otwocka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obręb 32”.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 25.06.2018 r. do 23.07.2018 r., a w dniu 05.07.2018 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 10.08.2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miasta Otwocka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obręb 32” nie złożono uwag.

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
LXXIV/563/18
Rady Miasta Otwocka
z dnia 27.09.2018 roku**

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obręb 32”, Rada Miasta Otwocka postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomościami, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;
- 2) gminne drogi i ulice;
- 3) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1579, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2017 r., poz. 827, z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 779, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r., poz. 1152) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r., poz. 755, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miasta Otwocka, strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozaunijne, kredyty i pożyczki oraz inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2077, z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miasta Otwocka.