DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 listopada 2021 r.

Poz. 9642

Podpisany przez:
Anna Teresa Gogolowicz
Data: 2021-11-09 15:46:57

UCHWAŁA NR LII/563/21
RADY MIASTA OTWOCKA

z dnia 27 października 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Emilii Plater"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVIII/227/2016 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Emilii Plater", stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Emilii Plater" 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., Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Emilii Plater", którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Emilii Plater", 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;

3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;

11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;

12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13) stawek procentowych na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

14) określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami złożonymi z oznaczenia literowo-cyfrowego;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) dobro kultury współczesnej - miejsce pamięci;

7) otwarcie widokowe;

8) budynki zabytkowe objęte ochroną w planie;

9) budynki o walorach zabytkowych;

10) wymiary w metrach;

11) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków;

12) ścieżka rowerowa.

§ 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 której 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 działki budowlanej, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian 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: gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy, jednak nie więcej niż o 2 m oraz schody zewnętrzne i pochylnie;

3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą położenie ściany budynku na działce budowlanej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy, jednak nie więcej niż o 1 m oraz schody zewnętrzne i pochylnie, z dopuszczeniem cofnięcia fragmentów ściany budynku, pod warunkiem, że ich długość nie przekroczy łącznie 10% długości elewacji;

4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynków o funkcji mieszanej przeznaczenie musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;

6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia, i który nie przekracza 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;

7) 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;

8) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zapleczu działki budowlanej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – MN/U;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych – MW/U;

5) tereny zabudowy usług nieuciążliwych – U;

6) tereny zabudowy usług oświaty – UO;

7) teren zabudowy usług publicznych – UP;

8) teren obsługi komunikacji samochodowej – KS;

9) tereny infrastruktury elektroenergetycznej – E;

10) teren infrastruktury ciepłowniczej – C;

11) lasy – ZL;

12) tereny parków leśnych – ZPL;

13) tereny zieleni urządzonej – ZP;

14) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ;

15) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL;

16) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD;

17) teren publicznego ciągu pieszego – CP;

18) teren drogi wewnętrznej – KDW.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po nich cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi.

4. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

5. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD oraz teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem CP jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, związanych z budową i utrzymywaniem dróg publicznych, publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP oraz tereny parków leśnych oznaczone symbolem ZPL jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki oraz budową i utrzymywaniem publicznych obiektów sportowych.

§ 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 tożsamych urządzeń:

   a) na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, MW i MW/U z wyłączeniem budynków zabytkowych objętych ochroną w planie oraz budynków o walorach zabytkowych wskazanych na rysunku planu, jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) na terenach oznaczonych symbolami U, UO i UP jako element wkomponowany w budynek z wyłączeniem budynku wpisanego do rejestru zabytków, lub jako element wkomponowany w wolno stojące przestrzenne logo lub znak przedsiębiorcy, lub na zapleczu działki budowlanej, o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu;

2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

   a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,

   b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m^2,

   c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,

   d) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 1020 czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 10% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 1020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni;

3) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, MW, MW/U, UO, UP, E i C ustala się kolorystykę i formę elewacji:

   a) kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadająca 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 niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,

   b) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt z blach trapezowych i falistych,

   c) dla budynku wpisanego do rejestru zabytków – z uwzględnieniem § 7 pkt 2,

   d) dla budynków zabytkowych objętych ochroną w planie – z uwzględnieniem § 7 pkt 4,

   e) dla budynków o walorach zabytkowych wskazanych na rysunku planu – z uwzględnieniem § 6 pkt 3,

   f) na terenie oznaczonym symbolem MW/U-1 – z uwzględnieniem § 8 pkt 2 lit. d;

4) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem U ustala się kolorystykę i formę elewacji:

a) kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadająca 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, w formie jednolitego dla całego budynku akcentowania elewacji, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,

b) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt z blach trapezowych i falistych;

5) dla zabudowy lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem KS ustala się kolorystykę i formę elewacji:

a) kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającej 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 niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,

b) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt z blach trapezowych i falistych,

c) dopuszcza się elewacje w całości lub części szklane lub ażurowe,

d) dla garaży w formie szeregowej kolorystyka, forma i rodzaj elewacji muszą być jednakowe dla wszystkich segmentów w pojedynczym zespole zabudowy;

6) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U ustala się dachy:

a) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej dopuszcza się dachy płaskie o spadku do 10° oraz jednospadowe i dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,

c) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj (z dopuszczeniem stosowania różnych materiałów) i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

d) dla budynków zabytkowych objętych ochroną w planie – z uwzględnieniem § 7 pkt 4,

e) dla budynków o walorach zabytkowych wskazanych na rysunku planu – z uwzględnieniem § 6 pkt 3;

7) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami MW i MW/U ustala się dachy:

a) płaskie o spadku do 10° oraz dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,

b) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj (z dopuszczeniem stosowania różnych materiałów) i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich;

8) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami U i UP ustala się dachy:

a) na terenie oznaczonym symbolem U-1 płaskie o spadku do 10°,

b) na pozostałych terenach płaskie o spadku do 10° oraz dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,

c) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

d) dla budynku wpisanego do rejestru zabytków – z uwzględnieniem § 7 pkt 2;

9) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami UO, E i C ustala się dachy:

a) płaskie o spadku do 10°, łukowe oraz dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,

b) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich;

10) dla zabudowy lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem KS ustala się dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, przy czym dopuszcza się realizację na ostatniej kondygnacji parkingu otwartego.

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

1) w zakresie ochrony środowiska:

a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,

b) 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,
- zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, MW i MW/U, dopuszczonej niniejszym planem,

c) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,

d) 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 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:

- zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
- zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,
- zakaz składowania odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,

e) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

- dla terenów oznaczonych symbolem MN dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla terenów oznaczonych symbolem MW dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- dla terenów oznaczonych symbolami MN/U i MW/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- dla terenów oznaczonych symbolem UO dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- dla terenu oznaczonego symbolem UP dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla domów opieki społecznej,
- dla terenów oznaczonych symbolami ZP i ZPL dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

f) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,

g) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;

2) w zakresie ochrony przyrody ustala się ochronę otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego poprzez zakaz:

a) dokonywania trwałych zmian rzeźby terenu, z wyjątkiem prac ziemnych związanych z posadowieniem budynku oraz budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,

c) organizowania rajdów motorowych i samochodowych, w szczególności w obrębie wydm,

d) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, piasku oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

3) w zakresie ochrony krajobrazu ustala się ochronę budynków o walorach zabytkowych wskazanych na rysunku planu poprzez:

a) zachowanie formy stylistycznej budynku zgodnej z lokalną tradycją architektoniczną,

b) przebudowę i rozbudowę budynku z zastosowaniem zasady zachowania i kontynuacji formy architektonicznej istniejącego obiektu w zakresie proporcji bryły, kształtu dachu, detalu (w tym podziałów stolarki okiennej), wystroju i kompozycji elewacji zgodnie z cechami pierwotnymi;

c) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń i zagospodarowania terenu, które zakłócą wgląd na budynek z dróg publicznych,

d) zakaz realizacji funkcji garażowej i gospodarczej w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku,

e) przy wykonywaniu robót budowlanych, nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań dla całego budynku w zakresie jednolitej stolarki okiennej, kolorystyki, formy i rodzaju elewacji oraz kolorystyki, kształtu i spadku dachu,

f) zakaz rozbiórki, z wyłączeniem uzasadnionych przypadków, w szczególności związanych ze złym stanem technicznym budynku – obowiązek uzgadniania rozbiórki części lub całości obiektów objętych ochroną w planie i ujętych w ewidencji zabytków z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) wskazuje się na rysunku planu budynek wpisany do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – budynek dawnego Sądu Grodzkiego;

2) wszelkie prace budowlane i remontowe dotyczące budynku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków mogą być prowadzone na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi;

3) wskazuje się na rysunku planu budynki zabytkowe objęte ochroną w planie – budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;

4) ustala się ochronę budynków zabytkowych, o których mowa w pkt 3 poprzez:

a) nakaz zachowania bryły budynku i kształtu dachu,

b) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,

c) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów bądź ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien,

d) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu bitumicznego jako pokrycia dachu,

e) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń i zagospodarowania terenu, które zakłócą wgląd na budynek z dróg publicznych,

f) wykonywanie robót budowlanych na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;

5) wskazuje się na rysunku planu miejsce pamięci stanowiące dobro kultury współczesnej;

6) ustala się ochronę dobra kultury współczesnej poprzez:

a) zachowanie miejsca pamięci, z dopuszczeniem zmiany jego formy,

b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń i zagospodarowania terenu, które zakłócą wgląd na miejsce pamięci z kierunku otwarcia widokowego wskazanego na rysunku planu.

§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ustala się obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1 oraz na terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem ZP-2;

2) dla obszaru przestrzeni publicznej ustala się:

a) nakaz stosowania jednorodnych rozwiązań w zakresie urządzenia i wyposażenia terenów, tj. nawierzchni, oświetlenia, itp.,

b) nawierzchnię utwardzoną ścieżek na terenie oznaczonym symbolem ZP-2 – kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe,

c) nakaz realizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków na terenie oznaczonym symbolem MW/U-1, dostępnych z ul. Kościuszki stanowiącej obszar przestrzeni publicznej, na całej długości tych elewacji,

d) nakaz stosowania wysokiej jakości materiałów wykończeniowych elewacji budynków na terenie oznaczonym symbolem MW/U-1 od strony ul. Kościuszki stanowiącej obszar przestrzeni publicznej, na całej długości tych elewacji w poziomie parteru, w szczególności okładzin trwałych kamiennych i imitujących kamień naturalny, drewnianych, ceramicznych, szklanych;

3) tereny pozostałych dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD, teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem CP, tereny parków leśnych oznaczone symbolem ZPL oraz teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP-1, stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;

4) ustala się nakaz dostosowania obszaru przestrzeni publicznej oraz terenów o funkcji publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na przejściach dla pieszych na całej jego szerokości ale nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,

b) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych,

c) stosowanie nawierzchni ułatwiających osobom niewidomym orientację w terenie oraz umożliwiających identyfikację przeszkód urbanistycznych i architektonicznych;

5) ustala się zakaz się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

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

1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 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 § 13;

7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;

8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z § 5;

9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z § 5.

§ 10. 1. Zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów odrębnych:

1) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;

2) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wraz z granicą strefy ochrony urbanistycznej;

3) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. W obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-8, MN-9, MN-10, MN-12, MN-14, MN-15, MN-17 i MN-19 – 1500 m^2,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-7, MN-11, MN-13, MN-16, MN-18 i MN-20 – 2500 m^2,

c) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-1 – 1500 m^2,

d) dla terenu oznaczonego symbolem MW-1 – 13 000 m^2,

e) dla terenu oznaczonego symbolem MW-2 – 6000 m^2,

f) dla terenu oznaczonego symbolem MW-3 – 2000 m^2,

g) dla terenów oznaczonych symbolami: MW/U-1, MW/U-2 i MW/U-3 – 5000 m^2,

h) dla terenu oznaczonego symbolem U-1 – 3000 m^2,

i) dla terenu oznaczonego symbolem U-2 – 700 m^2,

j) dla terenu oznaczonego symbolem UO-1 – 1200 m^2,

k) dla terenu oznaczonego symbolem UO-2 – 20 000 m^2,

l) dla terenu oznaczonego symbolem UP-1 – 500 m^2,

m) dla terenu oznaczonego symbolem KS-1 – 500 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 22 m,

b) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-1 – 23 m,

c) dla terenu oznaczonego symbolem MW-1 – 35 m,

d) dla terenu oznaczonego symbolem MW-2 – 85 m,

e) dla terenu oznaczonego symbolem MW-3 – 25 m,

f) dla terenu oznaczonego symbolem MW/U-1 – 35 m,

g) dla terenów oznaczonych symbolami: MW/U-2 i MW/U-3 – 70 m,

h) dla terenu oznaczonego symbolem U-1 – 95 m,

i) dla terenu oznaczonego symbolem U-2 – 50 m,

j) dla terenu oznaczonego symbolem UO-1 – 35 m,

k) dla terenu oznaczonego symbolem UO-2– 85 m,

l) dla terenu oznaczonego symbolem UP-1 – 25 m,

m) dla terenu oznaczonego symbolem KS-1 – 25 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: MN-1 i MN-20 – od 60° do 120°,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18 i MN-19 – od 80° do 100°,

c) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-1 – od 45° do 135°,

d) dla terenów oznaczonych symbolami: MW-1 i MW-2 – od 85° do 95°,

e) dla terenu oznaczonego symbolem MW-3 – od 50° do 130°,

f) dla terenu oznaczonego symbolem MW/U-1 – od 80° do 100°,

g) dla terenu oznaczonego symbolem MW/U-2 – od 20° do 160°,

h) dla terenu oznaczonego symbolem MW/U-3 – od 45° do 135°,

i) dla terenów oznaczonych symbolami: U-1 i U-2 – od 85° do 95°,

j) dla terenów oznaczonych symbolami: UO-1 i UO-2 – od 85° do 95°,

k) dla terenu oznaczonego symbolem UP-1 – od 85° do 95°,

l) dla terenu oznaczonego symbolem KS-1 – od 85° do 95°.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz realizacji zabudowy na terenach oznaczonych symbolem ZL;

2) obowiązują ograniczone możliwości zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi zgodami na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, na terenach oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-5, MN-7, MN-10, MN-11, MN-13, MN-15, MN-16, MN-18, MN-19, MN-20, MW-1 i MW/U-1.

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

1) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem KDZ, drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL i drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych w granicach planu oraz poza planem;

2) droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW-1 zapewnia obsługę komunikacyjną terenu objętego planem stanowiąc pośredni dostęp działek budowlanych do drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD-1;

3) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem CP stanowi element komunikacji pieszej zapewniający dostęp i wzajemne powiązanie terenów o funkcji publicznej położonych w granicach planu oraz poza planem;

4) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;

5) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w sposób następujący:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,

c) dla szkół i przedszkoli minimum 35 miejsc na 100 zatrudnionych oraz 20 miejsc dla rowerów na 100 uczniów,

d) dla pozostałych usług minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na lokal użytkowy,

e) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.

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

§ 14. 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 drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) 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;

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 drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm,

d) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,

e) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) 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 drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) 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,

b) dopuszcza się źródła 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 drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

f) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach 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 drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego;

6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:

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 drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) 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.

§ 15. 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;

3) tymczasowych obiektów wystawowych, dydaktycznych, rozrywkowych, sportowych i rekreacyjnych na terenach oznaczonych symbolami ZP, ZPL, UO i UP.

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MW, MN/U, MW/U, U, UO i UP – 30%;

2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 17. Wyznacza się teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem MN-1, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej, lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie budynków wolno stojących,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2,

- budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,

- pozostałych obiektów – 5 m,

j) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,

k) dachy – zgodnie z § 5 pkt 6,

l) ograniczone możliwości zagospodarowania terenu – zgodnie z § 12 pkt 2,

m) dla budynków zabytkowych objętych ochroną w planie zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 pkt 4,

n) dla budynków o walorach zabytkowych wskazanych na rysunku planu zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 6 pkt 3,

o) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Wyznacza się tereny zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-8, MN-9, MN-10, MN-12, MN-14, MN-15, MN-17 i MN-19, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej, lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie budynków wolno stojących,

c) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

d) w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków wskazanej na rysunku planu, lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- na terenach oznaczonych symbolami: MN-2, MN-3, MN-5, MN-6, MN-8, MN-10, MN-12, MN-14, MN-15, MN-17 i MN-19 – 80% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 12 pkt 2,

- na terenach oznaczonych symbolami: MN-4 i MN-9 – 75% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,03

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2,

- budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,

- pozostałych obiektów – 5 m,

l) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,

m) dachy – zgodnie z § 5 pkt 6,

n) na terenach oznaczonych symbolami: MN-2, MN-3, MN-5, MN-10, MN-15 i MN-19 obowiązują ograniczone możliwości zagospodarowania terenu – zgodnie z § 12 pkt 2,

o) dla budynków zabytkowych objętych ochroną w planie zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 pkt 4,

p) dla budynków o walorach zabytkowych wskazanych na rysunku planu zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 6 pkt 3,

q) dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejącego zagospodarowania działki, nie spełniającego ustaleń planu w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, przy remoncie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części, a także zachowanie dotychczasowej funkcji budynku,

r) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,

s) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, przy czym forma i rodzaj elewacji budynków, kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu, muszą być jednakowe dla obu segmentów zabudowy;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Wyznacza się tereny zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami MN-7, MN-11, MN-13, MN-16, MN-18 i MN-20, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej, lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie budynków wolno stojących,

c) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

d) w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków wskazanej na rysunku planu, lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 12 pkt 2,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,03

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2,

- budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,

- pozostałych obiektów – 5 m,

l) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,

m) dachy – zgodnie z § 5 pkt 6,

n) ograniczone możliwości zagospodarowania terenu – zgodnie z § 12 pkt 2,

o) dla budynków o walorach zabytkowych wskazanych na rysunku planu zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 6 pkt 3,

p) dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejącego zagospodarowania działki, nie spełniającego ustaleń planu w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, przy remoncie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części, a także zachowanie dotychczasowej funkcji budynku,

q) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,

r) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, przy czym forma i rodzaj elewacji budynków, kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu, muszą być jednakowe dla obu segmentów zabudowy;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Wyznacza się teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U-1, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe z zakresu ochrony zdrowia, opieki i aktywizacji osób starszych, odnowy biologicznej, rehabilitacji;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, mieszkalno-usługowe w formie wolno stojącej,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, usługowy, mieszkalno-usługowy lub w formie budynków wolno stojących,

c) w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków wskazanej na rysunku planu, lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,03

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 2,

- budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 10 m,

- pozostałych obiektów – 5 m,

k) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,

l) dachy – zgodnie z § 5 pkt 6,

m) dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejącego zagospodarowania działki, nie spełniającego ustaleń planu w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, przy remoncie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejących budynków, lub ich części;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 21. Wyznacza się tereny zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami MW-1 i MW-2, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 12 pkt 2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 17 m,

i) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,

j) dachy – zgodnie z § 5 pkt 7,

k) dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejącej zabudowy i zagospodarowania działki, nie spełniających ustaleń planu w zakresie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, przy remoncie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części,

l) na terenie oznaczonym symbolem MW-1 obowiązują ograniczone możliwości zagospodarowania terenu – zgodnie z § 12 pkt 2;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 22. Wyznacza się teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem MW-3, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9,

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

i) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,

j) dachy – zgodnie z § 5 pkt 7;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 23. Wyznacza się teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U-1, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne w formie wolno stojącej,

b) obowiązek realizacji usług nieuciążliwych zlokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych,

c) lokalizacja usług nieuciążliwych w formie wbudowanej w budynek mieszkalny,

d) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4,

k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

l) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,

m) dachy – zgodnie z § 5 pkt 7,

n) ograniczone możliwości zagospodarowania terenu – zgodnie z § 12 pkt 2;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 24. Wyznacza się tereny zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami MW/U-2 i MW/U-3, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne w formie wolno stojącej,

b) obowiązek realizacji usług nieuciążliwych zlokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, stanowiących minimum 40% powierzchni użytkowej kondygnacji,

c) lokalizacja usług nieuciążliwych w formie wbudowanej w budynek mieszkalny,

d) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

l) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,

m) dachy – zgodnie z § 5 pkt 7,

n) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością remontu i przebudowy;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 25. Wyznacza się teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem U-1, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe w formie wolno stojącej,

b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

c) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

j) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

k) elewacje zewnętrzne – zgodnie § 5 pkt 4,

l) dachy – zgodnie z § 5 pkt 8;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 26. Wyznacza się teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem U-2, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe w formie wolno stojącej,

b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

c) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,

j) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,

k) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 4,

l) dachy – zgodnie z § 5 pkt 8;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 27. Wyznacza się teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem UO-1, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - usługi oświaty (przedszkole publiczne);

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki w formie wolno stojącej,

b) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,

j) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,

k) dachy – zgodnie z § 5 pkt 9;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 28. Wyznacza się teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem UO-2, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – usługi oświaty,

b) uzupełniające – obiekty sportowe i rekreacyjne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki w formie wolno stojącej,

b) funkcja garażowa i gospodarcza w formie wbudowanej w budynek usługowy lub w formie budynków wolno stojących,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych i rekreacyjnych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z wyłączeniem zabudowy kubaturowej, w szczególności boisk sportowych, urządzeń lekkoatletycznych, itp.,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,003,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków usługowych – 3,

- dla pozostałych obiektów – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 6 m,

k) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,

l) dachy – zgodnie z § 5 pkt 9;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 20 000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 29. Wyznacza się teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem UP-1, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - usługi publiczne, w szczególności z zakresu: kultury, administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki w formie wolno stojącej,

b) funkcję garażową, administracyjną i socjalną należy lokalizować w ramach budynków usługowych,

c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

j) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,

k) dachy – zgodnie z § 5 pkt 8,

l) dla budynku wpisanego do rejestru zabytków zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 pkt 2;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 30. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KS-1, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren obsługi komunikacji samochodowej - zabudowa garażowa lub parking powierzchniowy;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) parking powierzchniowy lub garaż wielopoziomowy w postaci wolno stojącego obiektu budowlanego, lub garaże w formie szeregowej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

f) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla garaży w formie szeregowej – 1,

- dla garażu wielopoziomowego – 3,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla garaży w formie szeregowej – 3,5 m,

- dla garażu wielopoziomowego – 10 m,

j) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 5,

k) dachy – zgodnie z § 5 pkt 10;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 31. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami E-1, E-2, E-3, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) stacje transformatorowe kubaturowe,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej:
      - dla terenu oznaczonego symbolem E-1 – 0% ,
      - dla terenu oznaczonego symbolem E-2 – 50%,
      - dla terenu oznaczonego symbolem E-3 – 65%,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
      - dla terenu oznaczonego symbolem E-1 – 100%,
      - dla terenu oznaczonego symbolem E-2 – 40%,
      - dla terenu oznaczonego symbolem E-3 – 25%,
   e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
   f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy :
      - dla terenu oznaczonego symbolem E-1 – 1,0,
      - dla terenu oznaczonego symbolem E-2 – 0,4,
      - dla terenu oznaczonego symbolem E-3 – 0,25,
   g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy 1,
   h) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
   i) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,
   j) dachy – zgodnie z § 5 pkt 9;
3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
   - dla terenu oznaczonego symbolem E-1 – 30 m^2,
   - dla terenów oznaczonych symbolami E-2 i E-3 – 100 m^2;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13.
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 32. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem C-1, dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury ciepłowniczej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynek kotłowni,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
   e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
   f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
   g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 1,
   h) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
   i) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,
   j) dachy – zgodnie z § 5 pkt 9;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 33. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4, ZL-5 i ZL-6, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – las;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji zabudowy,

b) zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych,

c) dopuszcza się lokalizację nieutwardzonych dróg leśnych;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 14.

§ 34. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZPL-1, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – park leśny;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 5 pkt 2,

b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń dydaktycznych,

c) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niezbędnych niwelacji terenu związanych z realizacją obiektów i zagospodarowaniem terenu,

d) ustala się ochronę miejsca pamięci – z uwzględnieniem § 7 pkt 6,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,

h) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,05,

j) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,

k) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek – żwir, bruk drewniany lub jego imitacja, tłuczeń, kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 35. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZPL-2, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – park leśny;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 5 pkt 2,

b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń dydaktycznych,

c) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji takich jak: siłowni plenerowej, placu zabaw, itp.,

d) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niezbędnych niwelacji terenu związanych z realizacją obiektów i zagospodarowaniem terenu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna –75% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,

h) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,05,

j) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,

k) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek – żwir, bruk drewniany lub jego imitacja, tłuczeń, kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 36. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP-1 i ZP-2, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 5 pkt 2,

b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji takich jak: siłowni plenerowej, placu zabaw, itp.,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,

f) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,05,

h) maksymalna wysokość obiektów – 5 m,

i) na terenie oznaczonym symbolem ZP-2 zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 8 pkt 2 lit. a i b;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 37. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ-1, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się realizację chodnika w liniach rozgraniczających drogi,

c) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi,

d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 38. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDL-1, KDL-2, KDL-3, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-1 - 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-2 - zmienna od 12 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-3 - 2 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenu oznaczonego symbolem KDL-2 ustala się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

c) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 39. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4 i KDD-5, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla dróg oznaczonych symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-5 - zmienna od 5 m do 7 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenu oznaczonego symbolem KDD-1 ustala się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

c) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi,

d) na terenie oznaczonym symbolem KDD-1 zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 8 pkt 2 lit. a;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 40. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem CP-1, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających ciągu,

c) ustala się nawierzchnię utwardzoną ciągu pieszego w formie kostki brukowej, betonowej, kamiennej;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 41. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDW-1, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od 6 m do 39 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 3.
Postanowienia końcowe

§ 42. 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 Miasta Otwocka.

Przewodnicząca Rady Miasta Otwocka

Monika Joanna Kwiek

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LII/563/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 października 2021 r.

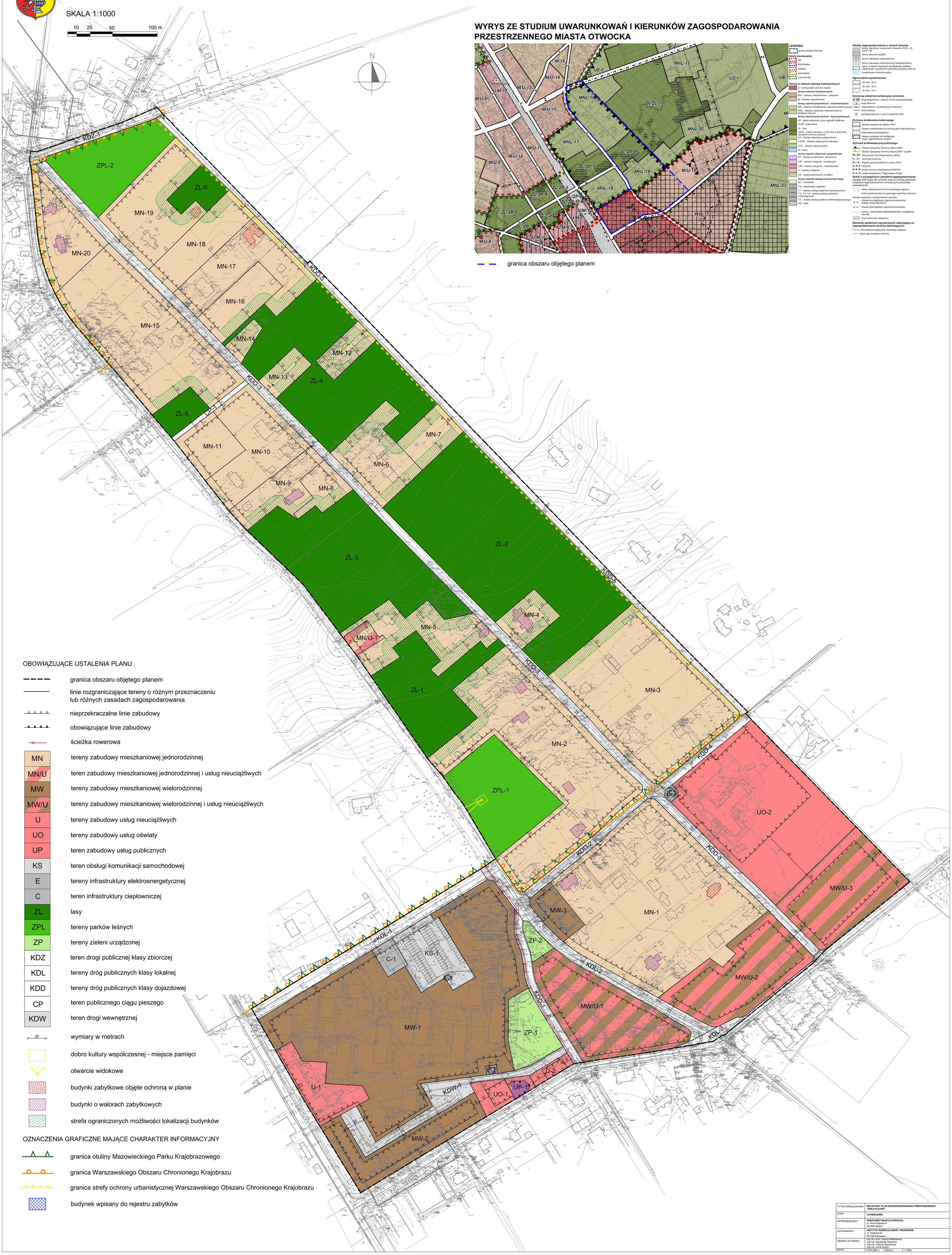
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "EMILII PLATER"

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LII/563/21 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2021 R.

SKALA 1:1000

10 25 50 100 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- ścieżka rowerowa
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
- MW — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych
- U — tereny zabudowy usług nieuciążliwych
- UO — tereny zabudowy usług oświaty
- UP — teren zabudowy usług publicznych
- KS — teren obsługi komunikacji samochodowej
- E — tereny infrastruktury elektroenergetycznej
- C — teren infrastruktury ciepłowniczej
- ZL — lasy
- ZPL — tereny parków leśnych
- ZP — tereny zieleni urządzonej
- KDZ — teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL — tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- CP — teren publicznego ciągu pieszego
- KDW — teren drogi wewnętrznej
- 20 — wymiary w metrach
- dobro kultury współczesnej - miejsce pamięci
- otwarcie widokowe
- budynki zabytkowe objęte ochroną w planie
- budynki o walorach zabytkowych
- strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- granica otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- budynek wpisany do rejestru zabytków

TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "EMILII PLATER"
ETAP:	UCHWALENIE
SPORZĄDZAJĄCY:	PREZYDENT MIASTA OTWOCKA ul. Armii Krajowej 5 05-400 Otwock
WYKONAWCA:	INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW ul. Targowa 45 03-728 Warszawa
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. arch. Cezary Maliszewski mgr inż. Agnieszka Ożdlecka mgr inż. Justyna Wędlewska mgr inż. Anna Uszkur
DATA:	27.07.2021 r. SKALA: 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/563/21

Rady Miasta Otwocka

z dnia 27 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Emilii Plater”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247, z poźn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Otwocka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Emilii Plater”, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 24 sierpnia 2020 r. do 21 września 2020 r. Dyskusja publiczna w ramach wyłożenia projektu planu nie odbyła się z uwagi na panującą na terenie całego kraju epidemię SARS-CoV-2.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 5 października 2020 r. w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miasta Otwocka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Emilii Plater” złożono dwie uwagi.

§ 3. Rada Miasta Otwocka złożone uwagi rozstrzyga następująco:

1. W dniu 26.08.2020 r. złożono uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia działki ew. nr 37/5 obr. 91 z lasu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga uwzględniona, zgodnie z § 5 ust. 2**.**

2. W dniu 28.09.2020 r. złożono uwagę dotyczącą zażalenia na przeznaczenie działki ew. nr 28/1 obr. 91 pod las.

Uwaga nieuwzględniona. W projekcie planu przedmiotowa nieruchomość jest położona w granicach terenu oznaczonego symbolem ZL przeznaczonego pod las. W Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka działka znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem ZL/ZP – park leśny, z możliwością zachowania oznaczonej istniejącej zabudowy. Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

§ 4. 1. Z uwagi na brak dyskusji publicznej podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, niezbędne było ponowienie procedury w tym zakresie.

2. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Otwocka o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Emilii Plater”, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

3. Termin ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 28 września 2020 r. do 30 października 2020 r., a w dniu 29 października 2020 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

4. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 17 listopada 2020 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 5. 1. Rada Miasta Otwocka stwierdza, że do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Emilii Plater”, złożono dwanaście uwag.

2. Rada Miasta Otwocka podtrzymuje rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Otwocka o uwzględnieniu dwóch uwag, w tym jednej uwagi o treści tożsamej z uwagą, o której mowa w § 3 ust. 1.

§ 6. Rada Miasta Otwocka pozostałe uwagi rozstrzyga następująco:

1. W dniu 26.10.2020 r. złożono uwagę dotyczącą działki ew. nr 35/1 obr. 91, odnośnie umożliwienia podziału wskazanej działki na trzy części.

Uwaga nieuwzględniona. W projekcie planu, dla terenu w granicach którego znajduje się wnioskowana działka określono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą 1500 m^2, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

2. W dniu 13.11.2020 r. złożono uwagę dotyczącą działek ew. nr 4/2 (aktualnie działki ew. nr 4/3 i 4/4) i 5 obr. 91, z prośbą o dopuszczenie na wskazanych działkach usług nieuciążliwych. Stwierdzono, że usługi nieuciążliwe powinny zostać dopuszczone na całym terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem MN-5, co umożliwiłoby podjęcie działalności usługowej w branży leczniczo-opiekuńczej z wykorzystaniem walorów przyrodniczo-leczniczych klimatu Otwocka.

Uwaga uwzględniona częściowo. Przeznaczenie działki ew. nr 4/2 (aktualnie działki ew. nr 4/3 i 4/4) w projekcie planu zmieniono na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych. Dla działki ew. nr 5, w trakcie procedury planistycznej została wydana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, której warunki nie umożliwiają lokalizacji zabudowy usługowej.

3. W dniu 16.11.2020 r. złożono uwagę dotyczącą działki ew. nr 37/3 obr. 91, z prośbą o uwzględnienie prowadzonej działalności gospodarczej w formie usług fryzjerskich na wskazanej działce.

Uwaga uwzględniona częściowo. Przedmiotowa działka w projekcie planu jest położona w granicach terenu oznaczonego symbolem MN-3 – terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego możliwa jest lokalizacja lokalu użytkowego z usługami nieuciążliwymi.

4. W dniu 17.11.2020 r. złożono uwagę dotyczącą działki ew. nr 7/16 obr. 110, z prośbą o objęcie całej działki terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wskazując, że projekt planu narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, w którym przedmiotowa działka położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych. Pozbawienie możliwości realizacji zabudowy godzi w plany i interesy prywatne.

Uwaga nieuwzględniona. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił o zniesienie statusu lasów ochronnych m.in. dla przedmiotowej działki, na co Starosta Otwocki wyraził zgodę. Następnie w ramach procedury planistycznej Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, m.in. dla przedmiotowej działki. Marszałek nie wyraził zgody na przeznaczenie gruntów przedmiotowej nieruchomości na cele nieleśne, w związku z tym tę część wskazanej działki w projekcie planu pozostawiono w użytkowaniu leśnym. Ponadto projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. W studium zapisano, że na terenie, w granicach którego położona jest przedmiotowa nieruchomość dopuszcza się zachowanie lasów.

5. W dniu 17.11.2020 r. złożono uwagę o następującej treści:

1) Zmienić przeznaczenie terenu parku leśnego oznaczonego symbolem ZPL-1 na cmentarz i wyznaczyć drogę ppoż. po jego południowej stronie wzdłuż granicy działki z możliwością dojazdu do istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

Uwaga nieuwzględniona. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka przedmiotowy teren został wyznaczony jako park leśny. Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Ponadto działki budowlane położone na południe od wskazanego terenu maja zapewniony dostęp do drogi publicznej.

2) Wyznaczyć drogę ewakuacyjną/ppoż. na terenie oznaczonym symbolem ZL-2 (aktualnie ZL-1) na przedłużeniu ul. Feliksów od ul. Reymonta do ul. Słowackiego z możliwością dojazdu do zabudowań posadowionych w tej części lasu z adresem przy ul. Słowackiego.

Uwaga nieuwzględniona. Na przedmiotowym terenie zlokalizowana jest istniejąca droga leśna, co jest zgodne z przeznaczaniem ustalonym w projekcie planu – las.

6. W dniu 17.11.2020 r. złożono uwagę dotyczącą działki ew. nr 16/5 obr. 93, z prośbą o zaniechanie zmiany terenu oznaczonego symbolem UO-2 na części wskazanej działki na teren oznaczony symbolem MW/U-3. W tej dzielnicy powinien zostać zachowany tradycyjny klimat miasta uzdrowiskowego przeznaczonego na usługi zdrowia z zabudową jednorodzinną. Teren ten mógłby być wykorzystany np. na budowę żłobka, przedszkola lub ośrodka zdrowia. Wniosek o pozostawienie terenu w dotychczasowym użytkowaniu lub przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga uwzględniona częściowo. W projekcie planu ustalono, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenach oznaczonych symbolem MW/U może być realizowana wyłącznie w połączeniu z usługami nieuciążliwymi, z obowiązkiem lokalizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków.

7. W dniu 17.11.2020 r. złożono uwagę dotyczącą działek ew. nr 30, 31/1 i 31/2 obr. 91:

1) W § 11 ust. 1 pkt 1 lit. a wykreślić teren MN-4.

Uwaga nieuwzględniona. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości stanowią obligatoryjny zakres planu miejscowgo.

2) W § 11 ust. 1 pkt 1 dodać lit. m o treści: „dla terenu oznaczonego symbolem MN4 — 1200 m^2.” Na tym terenie znajdują się dwie działki o pow. ok. 1250 m^2, wydzielone przez podział. Pozostawienie zapisu w dotychczasowym brzmieniu może budzić nieporozumienia interpretacyjne.

Uwaga nieuwzględniona. Parametry zawarte w § 11 projektu planu dotyczą procedury scalania i podziału nieruchomości.

3) W § 18 pkt 2 lit. f zmienić wartość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 70%. Dotychczas wydawane warunki zabudowy dla tego terenu określały ją na takim poziomie.

Uwaga uwzględniona częściowo. Zmieniono wartość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 80% na 75% - zgodnie z dopuszczeniem określonym w Studium uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

4) W § 18 pkt 2 lit. q dodać po słowach”... ustaleń planu w zakresie” zapis: „użytkowania budynków wielorodzinnych w dotychczasowej funkcji.”

Uwaga uwzględniona.

5) Zmienić stawkę planistyczną z 30% na 5% dla obszaru MN.

Uwaga nieuwzględniona. Wysokość stawki jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości określono zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6) Wykreślić § 12 pkt 1 i połączyć z pkt 2. Postulat, aby na terenach leśnych stworzyć możliwość budowy domów jednorodzinnych na działkach o powierzchni minimalnej 2500 m^2. Dotychczasowa propozycja planu jest niekorzystna m.in. dla rozwoju miasta. Pozbawia je dochodów od zmiany funkcji działek oraz z podatku od nieruchomości. Alternatywnie postulat, aby wydzielić działkę ew. nr 30 z terenu oznaczonego symbolem ZL-3 (aktualnie ZL-2) i dołączyć do terenu MN-4. Teren MN-4 dopisać do § 12 pkt 2.

Uwaga nieuwzględniona. Na działce nr 30 położonej w projekcie planu w granicach terenu oznaczonego symbolem ZL-3 (aktualnie ZL-2), studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka nie dopuszcza lokalizacji zabudowy. Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

7) Opis kolorystyki budynków ujęty w projekcie planu jest niezrozumiały dla nieprofesjonalistów. Nie powinno się tworzyć prawa, które w powszechnym odczuciu jest niezrozumiałe.

Uwaga nieuwzględniona. Kolorystyka elewacji budynków została określona w projekcie planu z wykorzystaniem systemu barw NCS. Jest to powszechnie znany i stosowany system barw, także przez producentów farb itp.

8) Prośba o zawieszenie procedury planistycznej do czasu rozstrzygnięcia skargi wnioskodawcy na decyzję o wpisie budynku do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz do gminnej listy zabytków. Alternatywnie prośba o zdjęcie zapisów ograniczających zabudowę działki, które wynikają z propozycji planu. Wskazano, że zarówno wpisanie budynku do gminnej listy obiektów zabytkowych jak i w konsekwencji ograniczenia, nałożone na działkę w propozycji planu, naruszają prawo własności.

Uwaga nieuwzględniona. Przedmiotowy budynek zlokalizowany na działce ew. nr 31/1 obr. 91 nie został wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków ani do gminnej ewidencji zabytków. Został wskazany w projekcie planu jako budynek o walorach zabytkowych na wniosek Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 30.01.2017 r. W projekcie planu ustalono zasady mające na celu ochronę ww. budynków. Zapisy projektu planu zostały uzgodnione przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, postanowieniem z dnia 25.04.2018 r.

8. W dniu 17.11.2020 r. złożono uwagę dotyczącą działek ew. nr 7/24, 7/25 i 7/26 obr. 110 (z podziału działki ew. nr 7/17 obr. 110):

1) Określić dla wskazanych działek:

a) procentowy udział minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka; zachować przewidziane wartości dla istniejących podziałów działek,

b) minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka; zachować przewidziane wartości dla istniejących podziałów działek,

- czyli przewidzenie normy sankcjonującej powierzchnie działek i udział powierzchni biologicznie czynnej, wynikające z dokonanych podziałów dla wskazanych działek.

Uwaga uwzględniona częściowo. Przedmiotowe działki po dokonanym podziale znajdują się w projekcie planu w granicach terenów oznaczonych symbolami MN-8 - działka ew. nr 7/24 i ZL-4 (aktualnie ZL-3) – działka ew. nr 7/25 i 7/26. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej określono w projekcie planu dla terenu budowanego, tj. oznaczonego symbolem MN-8. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, minimalna powierzchnia biologicznie czynna na przedmiotowym terenie została określona jako 80% z dopuszczeniem 75%, wynikającym z intensywniejszego zagospodarowania terenu. W projekcie planu zmniejszono powyższy wskaźnik z 80% do 75% dla przedmiotowego terenu o statusie budowlanym (dz. nr 7/24). Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej na przedmiotowym terenie w ww. studium wynosi 1500 m^2 i taką wartość przyjęto dla przedmiotowego terenu w projekcie planu. Wartość ta nie dotyczy podziałów już dokonanych. Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

2) Zachować funkcję MNL zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, czyli zachowanie przewidzianych wartości dla istniejących podziałów działek. W trakcie procedury planistycznej wyrażono zgodę na odlesienie działki nr 7/17 obr. 110.

Uwaga uwzględniona częściowo. Przedmiotowe działki po dokonanym podziale znajdują się w projekcie planu w granicach terenów oznaczonych symbolami MN-8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ZL-4 (aktualnie ZL-3) – las. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka cały wnioskowany teren położony jest w granicach terenu oznaczonego symbolem MNL, tj. obszar zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił o zniesienie statusu lasów ochronnych m.in. dla działki nr 7/17 obr. 110, na co Starosta Otwocki wyraził zgodę. Następnie w trakcie procedury planistycznej Prezydent Miasta Otwocka wystąpił z wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zgodę na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, w tym dla działki nr 7/17 obr. 110. Marszałek nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych stanowiących część przedmiotowej nieruchomości. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka na przedmiotowym terenie dopuszczono zachowanie lasów. Przeznaczenie terenów określone

w projekcie planu jest zgodne z ustaleniami ww. studium oraz uwzględnia ww. decyzję Marszałka Województwa Mazowieckiego.

3) Zaprojektować w drodze ul. Reymonta przebieg: kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, gazociągu, sieci energetycznej.

Uwaga uwzględniona częściowo. Ul. Reymonta na odcinku obsługującym wnioskowane nieruchomości jest położona poza granicami obszaru opracowania. W projekcie planu ustalono dla całego obszaru opracowania: zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, zaopatrzenie w gaz z sieci projektowanych w granicach planu oraz położonych poza granicami planu, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego.

9. W dniu 17.11.2020 r. złożono uwagę dotyczącą działek ew. nr 7/24, 7/25 i 7/26 obr. 110 (z podziału działki ew. nr 7/17 obr. 110):

1) Określić dla wskazanych działek:

a) procentowy udział minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka; zachować przewidziane wartości dla istniejących podziałów działek,

b) minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka; zachować przewidziane wartości dla istniejących podziałów działek,

- czyli przewidzenie normy sankcjonującej powierzchnie działek i udział powierzchni biologicznie czynnej, wynikające z dokonanych podziałów dla wskazanych działek.

Uwaga uwzględniona częściowo. Przedmiotowe działki po dokonanym podziale znajdują się w projekcie planu w granicach terenów oznaczonych symbolami MN-8 - działka ew. nr 7/24 i ZL-4 (aktualnie ZL-3) – działka ew. nr 7/25 i 7/26. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej określono w projekcie planu dla terenu budowanego, tj. oznaczonego symbolem MN-8. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, minimalna powierzchnia biologicznie czynna na przedmiotowym terenie została określona jako 80% z dopuszczeniem 75%, wynikającym z intensywniejszego zagospodarowania terenu. W projekcie planu zmniejszono powyższy wskaźnik z 80% do 75% dla przedmiotowego terenu o statusie budowlanym (dz. nr 7/24). Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej na przedmiotowym terenie w ww. studium wynosi 1500 m^2 i taką wartość przyjęto dla przedmiotowego terenu w projekcie planu. Wartość ta nie dotyczy podziałów już dokonanych. Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

2) Zachować funkcję MNL zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, czyli zachowanie przewidzianych wartości dla istniejących podziałów działek. W trakcie procedury planistycznej wyrażono zgodę na odlesienie działki nr 7/17 obr. 110.

Uwaga uwzględniona częściowo. Przedmiotowe działki po dokonanym podziale znajdują się w projekcie planu w granicach terenów oznaczonych symbolami MN-8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ZL-4 (aktualnie ZL-3) – las. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka cały wnioskowany teren położony jest w granicach terenu oznaczonego symbolem MNL, tj. obszar zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił o zniesienie statusu lasów ochronnych m.in. dla działki nr 7/17 obr. 110, na co Starosta Otwocki wyraził zgodę. Następnie w trakcie procedury planistycznej Prezydent Miasta Otwocka wystąpił z wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zgodę na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, w tym dla działki nr 7/17 obr. 110. Marszałek nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych stanowiących część przedmiotowej nieruchomości. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka na przedmiotowym terenie dopuszczono zachowanie lasów. Przeznaczenie terenów określone w projekcie planu jest zgodne z ustaleniami ww. studium oraz uwzględnia ww. decyzję Marszałka Województwa Mazowieckiego.

3) Zaprojektować w drodze ul. Reymonta przebieg: kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, gazociągu, sieci energetycznej.

Uwaga uwzględniona częściowo. Ul. Reymonta na odcinku obsługującym wnioskowane nieruchomości jest położona poza granicami obszaru opracowania. W projekcie planu ustalono dla całego obszaru opracowania: zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, zaopatrzenie w gaz z sieci projektowanych w granicach planu oraz położonych poza granicami planu, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego.

10. W dniu 19.11.2020 r. złożono uwagę dotyczącą działki ew. nr 7/16 obr. 110, z prośbą o objęcie całej działki terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN-8. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka wskazana działka znajduje się w obszarze zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych.

Uwaga nieuwzględniona. Przedmiotowa działka znajduje się w projekcie planu w granicach terenów oznaczonych symbolami MN-8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ZL-4 – las. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka cały wnioskowany teren położony jest w granicach terenu oznaczonego symbolem MNL, tj. obszar zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił o zniesienie statusu lasów ochronnych m.in. dla przedmiotowej działki, na co Starosta Otwocki wyraził zgodę. Następnie w trakcie procedury planistycznej Prezydent Miasta Otwocka wystąpił z wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zgodę na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, w tym dla przedmiotowej działki. Marszałek nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych stanowiących część przedmiotowej nieruchomości. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka na przedmiotowym terenie dopuszczono zachowanie lasów. Przeznaczenie terenów określone w projekcie planu jest zgodne z ustaleniami ww. studium oraz uwzględnia ww. decyzję Marszałka Województwa Mazowieckiego.

§ 7. 1. Uwzględnienie uwag wymagało ponowienia procedury w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Otwocka o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Emilii Plater”, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

3. Termin ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 4 maja 2021 r. do 2 czerwca 2021 r., a w dniu 25 maja 2021 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

4. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 18 czerwca 2021 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 8. Rada Miasta Otwocka stwierdza, że do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Emilii Plater”, złożono sześć uwag.

§ 9. Rada Miasta Otwocka złożone uwagi rozstrzyga następująco:

1. W dniu 16.06.2021 r. złożono uwagę dotyczącą działki ew. nr 35/1 obr. 91, z prośbą o wyłączenie działki z terenu oznaczonego symbolem MN-3 i nadanie parametrów takich jak dla terenu oznaczonego symbolem MN-1. Wyłączenie ww. działki nie wpłynie na zakłócenie ogólnych ustaleń Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka.

Uwaga nieuwzględniona. Parametry określone w projekcie planu dla terenu oznaczonego symbolem MN-3 ustalono zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Nadanie przedmiotowej działce parametrów takich jak dla terenu oznaczonego w projekcie planu

symbolem MN-1 byłoby niezgodne z ww. studium. Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

2. W dniu 17.06.2021 r. złożono uwagę dotyczącą działki ew. nr 35/1 obr. 91, z prośbą o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych z 1500 m^2 na 1000 m^2 dla terenu oznaczonego symbolem MN-3.

Uwaga nieuwzględniona. W projekcie planu, dla terenu oznaczonego symbolem MN-3 określono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą 1500 m^2, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

3. W dniu 17.06.2021 r. złożono uwagę dotyczącą działek ew. nr 7/24, 7/25 i 7/26 obr. 110 (z podziału działki ew. nr 7/17 obr. 110):

1) Określić dla wskazanych działek:

a) procentowy udział minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka; zachować przewidziane wartości dla istniejących podziałów działek,

b) minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka; zachować przewidziane wartości dla istniejących podziałów działek,

- czyli przewidzenie normy sankcjonującej powierzchnie działek i udział powierzchni biologicznie czynnej, wynikające z dokonanych podziałów dla wskazanych działek.

Uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezzasadna**.** Przedmiotowe działki po dokonanym podziale znajdują się w projekcie planu w granicach terenów oznaczonych symbolami MN-9 - dz. nr 7/24 i Zl-3 - dz. nr 7/25 i 7/26. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej określono w projekcie planu dla terenu budowlanego, tj. oznaczonego symbolem MN-9. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, minimalna powierzchnia biologicznie czynna na przedmiotowym terenie została określona jako 80% z dopuszczeniem 75%, wynikającym z intensywniejszego zagospodarowania terenu. W projekcie planu zastosowano wskaźnik 75% dla przedmiotowego terenu o statusie budowlanym (dz. nr 7/24). Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej na przedmiotowym terenie w ww. studium wynosi 1500 m^2 i taką wartość przyjęto dla przedmiotowego terenu w projekcie planu. Wartość ta nie dotyczy podziałów już dokonanych. W przypadku działek nr 7/25 i 7/26 Marszałek Województwa Mazowieckiego nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nieleśne. Zachowano, więc na tych działkach las, co jest zgodne z zapisami studium, które dopuszczają taką możliwość.

2) Zachować funkcję MNL zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, czyli zachowanie przewidzianych wartości dla istniejących podziałów działek.

Uwaga nieuwzględniona. Przedmiotowe działki po dokonanym podziale znajdują się w projekcie planu w granicach terenów oznaczonych symbolami MN-9 (dz. nr 7/24) – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i Zl-3 (dz. nr 7/25 i 7/26) – las. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka cały wnioskowany teren położony jest w granicach terenu oznaczonego symbolem MNL, tj. obszar zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych. W trakcie procedury planistycznej Prezydent Miasta Otwocka wystąpił z wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zgodę na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, w tym dla działki nr 7/17 obr. 110 (nr działki przed podziałem). Marszałek nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych stanowiących część przedmiotowej nieruchomości. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka na przedmiotowym terenie dopuszczono zachowanie lasów. Przeznaczenie terenów określone w projekcie planu jest zgodne z ustaleniami ww. studium oraz uwzględnia ww. decyzję Marszałka Województwa Mazowieckiego.

3) Odlesić działki nr 7/25, 7/26 i w części 7/24 powstałe z podziału działki nr 7/17 obr. 110. Właściciele w trakcie procedury wyrazili zgodę na odlesienie, w projekcie planu zachowano las, co jest niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka.

Uwaga nieuwzględniona. W trakcie procedury planistycznej Prezydent Miasta Otwocka wystąpił z wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, w tym dla działki nr 7/17 obr. 110 (nr działki przed podziałem). Marszałek nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych stanowiących część przedmiotowej nieruchomości. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka na przedmiotowym terenie dopuszczono zachowanie lasów. Przeznaczenie terenów określone w projekcie planu jest zgodne z ustaleniami ww. studium oraz uwzględnia ww. decyzję Marszałka Województwa Mazowieckiego.

4. W dniu 18.06.2021 r. złożono uwagę dotyczącą działki ew. nr 26 obr. 91, z prośbą o jej przeznaczenie na funkcje rekreacyjne i wypoczynkowe z możliwością zabudowy mieszkaniowej lub dopuszczenie zabudowy część działki, pozostawiając pozostałą część jako las. Brak możliwości zabudowy jest nieuzasadniony ekonomicznie – zarówno ul. E. Plater jak i J. Słowackiego są uzbrojone w media. Ponadto Starosta Otwocki wydał decyzję pozbawiającą przedmiotowy las statusu ochronnego, a Izba Rolnicza pozytywnie zaopiniowała możliwość realizacji zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona. Prezydent Miasta Otwocka w ramach procedury planistycznej wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, m.in. dla przedmiotowej działki. Marszałek nie wyraził zgody na przeznaczenie gruntów przedmiotowej nieruchomości na cele nieleśne, w związku z tym pozostawiono ją w projekcie planu w użytkowaniu leśnym.

5. W dniu 18.06.2021 r. złożono uwagę dotyczącą działki ew. nr 1 obr. 91, z prośbą o jej przeznaczenie na funkcje rekreacyjne i wypoczynkowe z możliwością zabudowy mieszkaniowej lub dopuszczenie zabudowy część działki, pozostawiając pozostałą część jako las. Brak możliwości zabudowy jest nieuzasadniony ekonomicznie – zarówno ul. E. Plater jak i J. Słowackiego są uzbrojone w media. Ponadto Starosta Otwocki wydał decyzję pozbawiającą przedmiotowy las statusu ochronnego, a Izba Rolnicza pozytywnie zaopiniowała możliwość realizacji zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona. Prezydent Miasta Otwocka w ramach procedury planistycznej wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, m.in. dla przedmiotowej działki. Marszałek nie wyraził zgody na przeznaczenie gruntów przedmiotowej nieruchomości na cele nieleśne, w związku z tym pozostawiono ją w projekcie planu w użytkowaniu leśnym.

6. W dniu 18.06.2021 r. złożono uwagę dotyczącą działki ew. nr 3 obr. 91, z prośbą o jej przeznaczenie na funkcje rekreacyjne i wypoczynkowe z możliwością zabudowy mieszkaniowej lub dopuszczenie zabudowy część działki, pozostawiając pozostałą część jako las. Brak możliwości zabudowy jest nieuzasadniony ekonomicznie – zarówno ul. E. Plater jak i J. Słowackiego są uzbrojone w media. Ponadto Starosta Otwocki wydał decyzję pozbawiającą przedmiotowy las statusu ochronnego, a Izba Rolnicza pozytywnie zaopiniowała możliwość realizacji zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona. W ramach procedury planistycznej Marszałek Województwa Mazowieckiego wydał decyzję, w której wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla części przedmiotowej działki pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej. Ponadto zdecydowania większość działki w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka została wskazana jako teren parku leśnego – tworzony przez lasy i istniejące zieleńce, wyłączone z zabudowy. Ponadto w centralnej części działki występuje wydma - zgodnie z ustaleniami ww. studium nie można lokalizować nowej zabudowy na wydmach na obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/563/21

Rady Miasta Otwocka

z dnia 27 października 2021 r.

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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Emilii Plater", 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) zadania własne gminy, zapisane w zmianie planu 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 cieplną oraz gaz,

4) zieleń gminną.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333, z późn. zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1129), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028), ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 716, 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.

§ 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 strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, 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, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 305, 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/563/21
Rady Miasta Otwocka
z dnia 27 października 2021 r.
Zalacznik4.gml

Załącznik nr 4 do uchwały nr LII/563/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2021