

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Świderską, Szkolną, Przewoską, Batorego i Wiejską w Otwocku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr X/92/15 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka ograniczonego ulicami: Świderską, Szkolną, Przewoską, Batorego i Wiejską, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Świderską, Szkolną, Przewoską, Batorego i Wiejską w Otwocku 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., uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Świderską, Szkolną, Przewoską, Batorego i Wiejską w Otwocku, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Świderską, Szkolną, Przewoską, Batorego i Wiejską w Otwocku, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

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

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami złożonymi z oznaczenia literowo-cyfrowego;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) ścieżki rowerowe;
- 6) wymiary w metrach;
- 7) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków.

§ 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, z którego następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 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, ogrodzeniami, nośnikami reklamowymi, szyldami, śmietnikami, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku, lub innego obiektu, jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 3) **nośniku informacyjnym** – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia niosące treści związane z usługami publicznymi, systemem informacji miejskiej, orientacji turystycznej informacją społeczno-kulturalną oraz oznaczenia i znaki informujące o obiektach użyteczności publicznej, terenach i obiektach chronionych lub strefach ochronnych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) **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;
- 5) **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;
- 6) **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.

§ 4.1. Ustala się następujące symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny infrastruktury elektroenergetycznej – **E**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – **MN/U**;
- 4) lasy – **ZL**;
- 5) tereny parków leśnych – **ZPL**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 9) teren publicznego ciągu pieszego – **CP**.

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 niej 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 utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Ustala się tereny parków leśnych oznaczone symbolem **ZPL** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne gminne parki oraz budową i utrzymaniem publicznych obiektów sportowych.

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

- 1) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na zasadach regulowanych odrębnym aktem prawa miejscowego obowiązującym na terenie miasta Otwocka;
- 2) zasady w zakresie realizacji ogrodzeń:
 - a) zakazuje się grodzienia terenów parków leśnych oznaczonych symbolem **ZPL**, za wyjątkiem ogrodzeń wynikających z bezpieczeństwa użytkowania urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) na pozostałych terenach dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych, publicznego ciągu pieszego oraz parków leśnych nie przekraczając linii rozgraniczających terenów grodzonych nieruchomości,
 - c) wysokość ogrodzenia od terenów dróg publicznych oraz terenów parków leśnych – maksymalnie 2,20 m mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
 - d) wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony dróg publicznych oraz parków leśnych ażurowe: metalowe z profili zamkniętych, metalowe z profili pełnych, z płaskowników metalowych, lub z elementów drewnianych,
 - e) zakazuje się grodzienia lasów oznaczonych symbolem **ZL-1**, **ZL-2**, **ZL-3** i **ZL-6**,

- f) dla terenów lasów oznaczonych symbolami **ZL-4**, **ZL-5**, **ZL-7** dopuszcza się realizację ogrodzeń w formie:
- ażurowej bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu,
 - wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki: metalowe z profili zamkniętych, metalowe z profili pełnych, z płaskowników metalowych, lub z elementów drewnianych, lub z siatki,
 - z prześwitem o wysokości min. 10 cm między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu umożliwiającym migrację dziko żyjących małych zwierząt.
- g) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, prefabrykowanych przęseł lamelowych oraz płyt z blachy.
2. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń:
- a) na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN/U** jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **ZPL** pod postacią imitacji drzew, o gatunku tożsamym z występującymi na obszarze objętym planem, o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu.
3. Na terenach oznaczonych symbolami **E**, **MN** i **MN/U** dla zabudowy dopuszczanej planem ustala się elewacje:
- 1) w kolorystyce 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,
 - 2) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt z blach trapezowych i falistych.
4. Na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN/U** dla zabudowy dopuszczanej planem ustala się dachy:
- 1) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
 - 2) dla budynków w zabudowie bliźniaczej kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych oraz rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej,
 - 3) na budynkach gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, sytuowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 40°;
 - 4) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym;
 - 5) rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej.
5. Na terenach oznaczonych symbolem **E** dla zabudowy dopuszczanej planem ustala się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°.

§ 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,
 - c) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 11 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do gruntu,
 - zakaz składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
 - d) 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 terenu oznaczonego symbolem **MN/U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenów oznaczonych symbolem **ZPL** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie ochrony przyrody ustala się zachowanie istniejących drzew niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, o ile ich stan zdrowotny i statyczny nie zagraża bezpieczeństwu.

§ 7.1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDZ**, **KDL** i **KDD**, teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem **CP** oraz tereny parków leśnych oznaczonych symbolem **ZPL**;
 - 2) lokalizowanie obiektów małej architektury na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednolicenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze planu lub obszarze poszczególnych przestrzeni publicznych.
2. Ustala się nakaz dostosowania terenów o funkcji publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
- 1) 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;

- 2) wyposażenie przejść dla pieszych z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;
 - 3) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, wiat komunikacji publicznej i nośników informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - 4) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.
3. Zakazuje się lokalizowania na terenach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
 4. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. 1. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych;
- 6) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu;
- 8) kolorystyki i typów elewacji.

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić minimalną liczbę miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe i sposób ich realizacji w sposób następujący:

- 1) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) minimum 15-25 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 3) 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 4) potrzeby parkingowe dla obsługi terenów oznaczonych symbolami MN i MN/U należy realizować w obszarze działki budowlanej;
- 5) miejsca postojowe dla obsługi terenów parków leśnych oznaczonych symbolami ZPL należy zlokalizować w liniach rozgraniczających przyległych dróg publicznych w formie zatok postojowych,
- 6) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem MN-1 – 1200 m²,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem MN-2 – 800 m²,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem MN-3 – 1000 m²,
 - d) na terenach oznaczonych symbolami MN-4, MN-5, MN-6, MN-10 – 1500 m²,
 - e) na terenach oznaczonych symbolami MN-7, MN-8, MN-9 – 2500 m²,

- f) na terenie oznaczonym symbolem **MN/U-1** – 1500 m²,
 - g) na terenach oznaczonym symbolami **E-1, E-2, E-3** – 30 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) na terenie oznaczonym symbolem **MN-1** – 35 m,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **MN-2** – 24 m,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **MN-3** – 40 m,
 - d) na terenach oznaczonych symbolami **MN-4, MN-5, MN-6, MN-7** – 30 m,
 - e) na terenach oznaczonych symbolami **MN-8, MN-9** – 35 m,
 - f) na terenie oznaczonym symbolem **MN-10** – 24 m,
 - g) na terenie oznaczonym symbolem **MN/U-1** – 20 m;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** i **MN/U** kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – 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.

§ 10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 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 obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;
- 2) wskazuje się przebieg ścieżek rowerowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 11.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 100 mm,
 - b) lokalizacja sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) 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 bytowych i komunalnych miejską siecią kanalizacyjną o minimalnej średnicy przewodów 200 mm, do oczyszczalni ścieków,
 - b) lokalizacja sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) oraz wielostanowiskowych placów

- postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- d) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - e) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dojazdowej (KDD) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych oraz studni osadnikowych,
 - f) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - g) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - h) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w gaz sieciowy przewodami o minimalnej średnicy 40 mm,
 - b) lokalizacja sieci gazowych o minimalnej średnicy przewodów 40 mm w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) 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 miejskiej sieci ciepłowniczej przewodami o minimalnej średnicy 150 mm,
 - b) ustala się realizację sieci ciepłowniczych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - d) w indywidualnych źródłach ciepła zakazuje się stosowania miału, koksu oraz olei ciężkich i przetworzonych,
 - e) lokalizacja sieci ciepłowniczych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) 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) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - c) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne z dopuszczeniem ich przebudowy lub likwidacji,

- d) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 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 dróg publicznych 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 ust.2.

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.

§ 12. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem oraz dopuszcza się:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **E**, **MN** i **MN/U** obiekty przeznaczone do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy,
- 2) na terenach oznaczonych symbolami **ZPL** tymczasowe obiekty wystawowe, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne, oraz obiekty przeznaczone do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

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

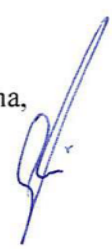
- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN**; **MN/U** – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 14. 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) zabrania się wprowadzania wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m.



§ 15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami MN-1, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9 - budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem MN-2 - budynki mieszkalne jednorodzinne w formie bliźniaczej,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem MN-10 - budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - d) w zabudowie bliźniaczej forma i rodzaj elewacji budynków musi być jednakowa dla obu segmentów zabudowy,
 - e) na terenach oznaczonych symbolami MN-1, MN-2 funkcja gospodarcza i garażowa wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - f) na terenach oznaczonych symbolami MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10 funkcja gospodarcza, garażowa może być realizowana jako budynki wolno stojące lub w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - g) na terenach oznaczonych symbolami MN-6, MN-7 dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy,
 - h) na terenach oznaczonych symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-8, MN-9 i MN-10 w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków, wskazanej na rysunku planu, lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenach oznaczonych symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-10 – 65% powierzchni działki budowlanej,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenach oznaczonych symbolami MN-8, MN-9 – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - l) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - m) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-6, MN-7, MN-10 – 0,1,
 - n) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MN-4, MN-5 – 0,05,
 - o) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MN-8, MN-9 – 0,02,
 - p) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,
 - q) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2 kondygnacje nadziemne,
 - r) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - s) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 5 m,
- t) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- na terenie oznaczonym symbolem MN-1 – 1200 m²,
 - na terenie oznaczonym symbolem MN-2 – 800 m²,
 - na terenie oznaczonym symbolem MN-3 – 1000 m²,
 - na terenach oznaczonych symbolami MN-4, MN-5, MN-6, MN-10 – 1500 m²,
 - na terenach oznaczonych symbolami MN-7, MN-8, MN-9 – 2500 m²,
- u) na terenach oznaczonych symbolami MN-2, MN-4, MN-5 i MN-10 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;
- v) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- w) na terenach oznaczonych symbolami MN-6, MN-7 i MN-10 dla istniejących budynków nie spełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe - w formie wolnostojącej,
 - b) funkcja gospodarcza, garażowa może być realizowana jako budynki wolnostojące lub w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny, lub usługowy, lub mieszkalno-usługowy,
 - c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 65% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 5 m,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m².

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – park leśny,
 - b) uzupełniające – obiekty małej architektury, urządzenia sportowe i rekreacyjne takie jak: boiska, place, trasy i tory sportowe, urządzenia do ćwiczeń – siłownie zewnętrzne, place zabaw;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem:
 - obiektów małej architektury ogrodowej takich jak: altany, miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe, itp.,
 - obiektów sanitarnych (ustępy publiczne),
 - niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niezbędnych niwelacji terenu związanych z realizacją obiektów małej architektury i zagospodarowaniem terenu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej, które stanowi funkcję uzupełniającą,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;
 - h) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek – żwir, bruk drewniany lub jego imitacja, tłuczeń, kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe,
 - i) obiekty takie jak: altany, miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe, należy wykonać z materiałów naturalnych, takich jak: drewno, kamień, w ich naturalnych kolorach, lub odcieniach brązu, zadaszenia o kątach nachylenia od 20° do 40°, kryte gontem drewnianym, lub dachówką ceramiczną, blachodachówką, dachówką cementową, blachą płaską - w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym.

§ 18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4, ZL-5, ZL-6, ZL-7**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji zabudowy,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **ZL-1, ZL-2, ZL-3 i ZL-6** dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych takich jak: szlaki turystyczne i ścieżki dydaktyczne na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację nieutwardzonych dróg leśnych.

§ 19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ-1, KDZ-2**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDZ-1 - 22 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDZ-2 - zmienna od 0 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) droga oznaczona symbolem KDZ-2 stanowi poszerzenie drogi (ul. Batorego), której pozostała część znajduje się poza granicami planu,
- c) ustala się wykonanie chodników z obu stron pasa drogowego o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,
- d) ustala się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi,
- e) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi.

§ 20. 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 7 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDL-3 - zmienna, od 12 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,

c) ustala się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogi,

d) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi.

§ 21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – zmienna, od 9 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – zmienna, od 10 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-5 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-6 – zmienna od 9 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,

d) dopuszcza się realizację zatok postojowych,

e) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi.

§ 22. 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 – zmienna od 5 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
 - c) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających ciągu.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

- § 23.1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Otwocka.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA OTWOCKA**

Jarosław Tomasz Margielski

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka ograniczonego ulicami: Świderską, Szkolną, Przewoską, Batorego i Wiejską

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

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

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 18.01.2017 r. do 15.02.2017 r., a w dniu 09.02.2017 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 07.03.2017 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miasta Otwocka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka ograniczonego ulicami: Świderską, Szkolną, Przewoską, Batorego i Wiejską wpłynęło osiem uwag.

§ 3. Rada Miasta Otwocka rozstrzyga uwagi następująco:

- 1) W dniu 28 lutego 2017 r. złożono wniosek o zwiększenie terenu pod zabudowę jednorodziną dla obszaru obejmującego działkę 104/12 w obr. 22, tak aby zmieścił się budynek – załączono rysunek, gdzie budynek miałby się znajdować.

Uwagę uwzględnia się częściowo. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., działka nr ew. 104/12 w obr. 22 została wskazana pod parki leśne wyłączone spod zabudowy. Natomiast szrafem na rysunku studium oznaczono tereny zabudowy w ramach tych obszarów. Mając na względzie, że użytek B związany z istniejącą zabudową ma większy zasięg niż obszar przeznaczony pod zabudowę wskazany w projekcie planu, uwagę uwzględnia się częściowo w zakresie dostosowującym obszar zabudowy do aktualnego stanu ewidencyjnego tj. do granic użytku B.

- 2) W dniu 2 marca 2017 r. złożono wniosek o zmianę kwalifikacji terenu parków leśnych oznaczonych symbolem ZPL-3 na działkach nr ew. 59/1 i 59/2 w obr. 20 na teren mieszkalnictwa niskiej intensywności oznaczony symbolem MN.

Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., działki nr ew. 59/1 i 59/2 obr. 20 zostały wskazane pod parki leśne wyłączone spod zabudowy. Natomiast szrafem na rysunku studium oznaczono tereny zabudowy w

ramach tych obszarów. Tereny te związane są z występowaniem istniejącej zabudowy, która podlega adaptacji. Przedmiotowe działki nie zostały w ww. studium wskazane pod lokalizację nowej zabudowy. W związku z powyższym wnioskowana zmiana przeznaczenia jest niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka.

- 3) W dniu 3 marca 2017 r. złożono wniosek o wprowadzenie na działce nr ewidencyjny 102/2 w obr. 22 możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na części leśnej i gruntach zadrzewionych (pow. 16740 m²) oraz wielorodzinnej na terenie zurbanizowanym (pow. 4940 m²).

Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., działka nr ew. 102/2 obr. 22 została wskazana pod parki leśne wyłączone spod zabudowy. Natomiast szrafem na rysunku studium oznaczono tereny zabudowy w ramach tych obszarów. Tereny te związane są z występowaniem istniejącej zabudowy, która podlega adaptacji. W projekcie planu obszar ten został uwzględniony i wskazano go liniami rozgraniczającymi oraz symbolem MN-8. Zwiększenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę oraz uwzględnienie wnioskowanych funkcji jest niezgodne z ww. studium.

- 4) W dniu 6 marca 2017 r. złożono wniosek o zachowanie możliwości zabudowy w granicach prostokątnego użytku o powierzchni 820 m² (oznaczonym w ewidencji symbolem Bp) na działce 102/2 w obr. 22 oraz wytyczenie drogi wewnętrznej, co zapewni dostęp wzniesionych w przyszłości zabudowań do drogi publicznej.

Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., działka nr ew. 102/2 obr. 22 została wskazana pod parki leśne wyłączone spod zabudowy. Natomiast szrafem na rysunku studium oznaczono tereny zabudowy w ramach tych obszarów. Tereny te związane są z występowaniem istniejącej zabudowy, która podlega adaptacji. W projekcie planu obszar ten został uwzględniony i wskazano go liniami rozgraniczającymi oraz symbolem MN-8. Zwiększenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę jest niezgodne z ww. studium.

- 5) W dniu 6 marca 2017 r. złożono wniosek o dopuszczenie zabudowy na działce numer ewidencyjny 104/10 w obr. 22.

Uwagę uwzględnia się częściowo. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., działka nr ew. 104/10 w obr. 22 została wskazana pod parki leśne wyłączone spod zabudowy. Natomiast szrafem na rysunku studium oznaczono tereny zabudowy w ramach tych obszarów. Mając na względzie, że na przedmiotowej działce zgodnie z ewidencją gruntów i budynków znajduje się użytek B uwagę uwzględnia się częściowo, w zakresie dostosowującym obszar zabudowy do aktualnego stanu ewidencyjnego tj. do granic użytku B.

- 6) W dniu 6 marca 2017 r. złożono wniosek o dopuszczenie zabudowy na działce numer ewidencyjny 104/6 w obr. 20.

Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., działka nr ew. 104/6 obr. 22 została wskazana pod park leśny wyłączony spod zabudowy. Natomiast szrafem na rysunku studium oznaczono tereny zabudowy w ramach tych obszarów. Tereny te związane są z występowaniem istniejącej zabudowy, która podlega adaptacji. Przedmiotowa działka nie została w ww. studium wskazana pod lokalizację nowej zabudowy. W związku z powyższym wnioskowana zmiana

przeznaczenia jest niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka.

- 7) W dniu 7 marca 2017 r. złożono wniosek o dopuszczenie zabudowy na działce numer ewidencyjny 61 w obr. 20.

Uwagi nie uwzględnia się. Działka nr 61 obr. 20 nie istnieje. W wyniku podziału nieruchomości powstały działki nr ew. 61/1 i 61/2. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., ww. działki zostały wskazane pod park leśny wyłączony spod zabudowy. Natomiast szrafem na rysunku studium oznaczono tereny zabudowy w ramach tych obszarów. Tereny te związane są z występowaniem istniejącej zabudowy, która podlega adaptacji. W projekcie planu te obszary zostały uwzględnione i wskazane liniami rozgraniczającymi oraz symbolami MN-6, MN/U-1, MN-7. Działki nr ew. 61/1 i 61/2 według aktualnej mapy ewidencyjnej oraz stanu faktycznego stwierdzonego w ramach prac inwentaryzacyjnych na potrzeby projektu planu są niezabudowane. W związku z powyższym wnioskowana zmiana przeznaczenia jest niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka.

- 8) W dniu 7 marca 2017 r. złożono wniosek w odniesieniu do działek nr ew. 135/2 i 137/2 w obr. 17 o możliwość wyłączenia z planu po około 10% powierzchni z każdej działki, co pozwoli na trwałe związanie się z terenami i utrzymaniem parku na pozostałych obszarach.

Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., działki nr ew. 135/2 i 137/2 obr.17 zostały wskazane pod park leśny wyłączony spod zabudowy. Przeznaczenie działek zostało określone zgodnie z ww. studium. Ponadto, obszar objęty planem jest zgodny z uchwałą intencyjną w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.


**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA OTWOCKA**
Jarosław Tomasz Margielski

[Faint, illegible text]

Rozstrzygnięcie

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka ograniczonego ulicami: Świderską, Szkolną, Przewoską, Batorego i Wiejską, Rada Miasta Otwocka postanawia:

§1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

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


2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 2164, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2017 r. poz. 827), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r., poz. 519, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r., poz. 328) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r., poz. 220, z późn. zm.).

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

§2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i 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, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, 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.


**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA OTWOCKA**
Jarosław Tomasz Margielski