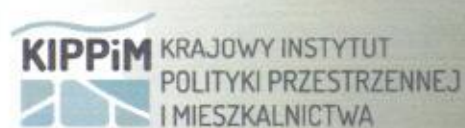




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „OBRĘB 32”

UCHWALENIE



KIPiM KRAJOWY INSTYTUT
POLITYKI PRZESTRZENNEJ
I MIESZKALNICTWA

SPORZĄDZIŁ:

Prezydent Miasta Otwocka

OPRACOWANIE:

Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej
i Mieszkalnictwa

ul. Targowa 45

03 - 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski

mgr inż. Agnieszka Odolecka

mgr inż. Justyna Węcłewska

mgr inż. Anna Uszkuć

WARSZAWA 2018



**UCHWAŁA Nr LXXIV/563/18
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 27.09.2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obręb 32”

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

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

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

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

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

- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

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

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

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

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;

- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

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

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

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

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

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,
 - przedsięwzięć dopuszczonych planem na terenach oznaczonych symbolem UC;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem KDZ oraz drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL zapewniają obsługę komunikacyjną terenów objętych planem oraz terenów położonych poza planem;
- 2) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w sposób następujący:
 - a) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla pozostałych obiektów usługowych minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 100 mm,

- d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych do celów przeciwpożarowych;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm,
 - d) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie), ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - f) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
 - g) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, lub do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - h) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - i) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci projektowanych w granicach planu oraz położonych poza granicami planu,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) nowo realizowane przewody sieci ciepłowniczej o minimalnej średnicy 150 mm,

- d) ustala się realizację sieci ciepłowniczych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - e) lokalizacja sieci ciepłowniczych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) i dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - f) eksploatacja instalacji, w których następuje spalanie paliw, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów określonych przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - c) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 pkt 1.
2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
 - 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem UC – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu:

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

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

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

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA OTWOCKA**

Jarosław Tomasz Margielski

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

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

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

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

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA OTWOCKA
Jarosław Tomasz Margielski

Rozstrzygnięcie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA OTWOCKA

Jarosław Tomasz Margielski

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obręb 32”

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Otwocka w dniu 31 maja 2016 r. podjęła Uchwałę Nr XXVIII/232/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Obręb 32” dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miasta Otwocka w obrębie 32.

Obszar opracowania nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wedle przeprowadzonej „Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Obręb 32”, dla obszaru położonego w południowo – zachodniej części miasta Otwocka”, opracowanie planu dla przedmiotowego obszaru wynika z obowiązku opracowania planu dla obszaru rozmieszczenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.). Ponadto występuje duży ruch inwestycyjny w sąsiedztwie i zachodzi potrzeba uzupełnienia okolicznych osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o funkcję usługową, w taki sposób, aby powodowała jak najmniejszą uciążliwość dla mieszkańców.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka (Uchwała Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10.06.2014 r.), obszar opracowania znajduje się w całości na terenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Przedmiotowy projekt planu umożliwia dostosowanie przeznaczenia analizowanego obszaru do aktualnej polityki przestrzennej Miasta wyrażonej w ww. Studium.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Plan uwzględnia zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) w zakresie odpowiednim do uwarunkowań i problematyki planu, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem 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. 2017, poz. 1405, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Miasta Otwocka udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 25.06.2018 r. do 23.07.2018 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 05.07.2018 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 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. 2017, poz. 1405, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą 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.

Rada Miasta Otwocka podjęła w dniu 30 października 2014 r. Uchwałę Nr LIX/584/14 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. analizą obszar objęty planem został wskazany jako teren, dla którego sporządzenie planu miejscowego jest obligatoryjne, w związku z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka.

Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu jest celowe zgodnie z wynikami ww. analizy.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, iż plan wpłynie pozytywnie na budżet Miasta. Przeważająca część obszaru opracowania stanowi własność osób fizycznych. W wyniku powstania zabudowy usługowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zgodnie z przeznaczeniem w niniejszym planie, nastąpi zasilenie budżetu Miasta z tytułu podatku od nieruchomości. Ponadto fragment terenu o tym samym przeznaczeniu w południowo-wschodniej części obszaru objętego planem należy do gminy, nastąpi więc wzrost wpływów do budżetu miasta w wyniku sprzedaży gruntu. Koszty generowane w wyniku uchwalenia niniejszego planu będą związane głównie z realizacją dróg klasy lokalnej. Nie przewiduje się jednak znaczących wydatków związanych z wykupem gruntów, gdyż zarówno drogi istniejące jak i projektowane drogi klasy lokalnej, w przeważającej części należą do Miasta.

W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.


PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA OTWOCKA
Jarosław Tomasz Margielski

1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025