

**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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała 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 podstawowemu – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczalnej 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% dopuszczalnej 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 utrzymaniem 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 tożsamyh 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 m²,
 - 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 zakłócać 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 zakłócać 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 zakłócają 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 m²,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-7, MN-11, MN-13, MN-16, MN-18 i MN-20 – 2500 m²,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-1 – 1500 m²,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem MW-1 – 13 000 m²,
- e) dla terenu oznaczonego symbolem MW-2 – 6000 m²,
- f) dla terenu oznaczonego symbolem MW-3 – 2000 m²,
- g) dla terenów oznaczonych symbolami: MW/U-1, MW/U-2 i MW/U-3 – 5000 m²,
- h) dla terenu oznaczonego symbolem U-1 – 3000 m²,
- i) dla terenu oznaczonego symbolem U-2 – 700 m²,
- j) dla terenu oznaczonego symbolem UO-1 – 1200 m²,
- k) dla terenu oznaczonego symbolem UO-2 – 20 000 m²,
- l) dla terenu oznaczonego symbolem UP-1 – 500 m²,
- m) dla terenu oznaczonego symbolem KS-1 – 500 m²;

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 m² 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 m²;
- 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 m²;
- 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 m²;
- 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 m²;
- 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 m²;
- 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 m²;
- 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 stojące,
 - b) obowiązki 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 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 24. Wyznaczają 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 m²;
- 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 m²,
 - 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 z § 5 pkt 4,
 - l) dachy – zgodnie z § 5 pkt 8;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m²;

- 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 m²,
 - 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 m²;
- 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 m²;
- 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 m²;
- 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 m²;
- 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 m²;
- 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 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami E-2 i E-3 – 100 m²;
- 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 m²;
- 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.

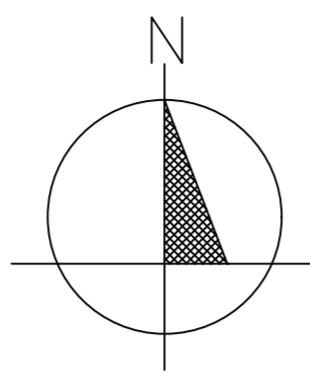
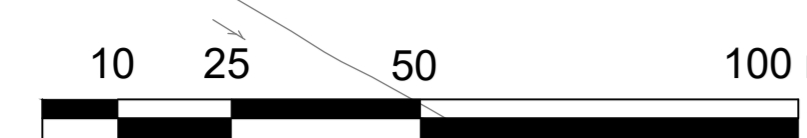
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Otwocka.



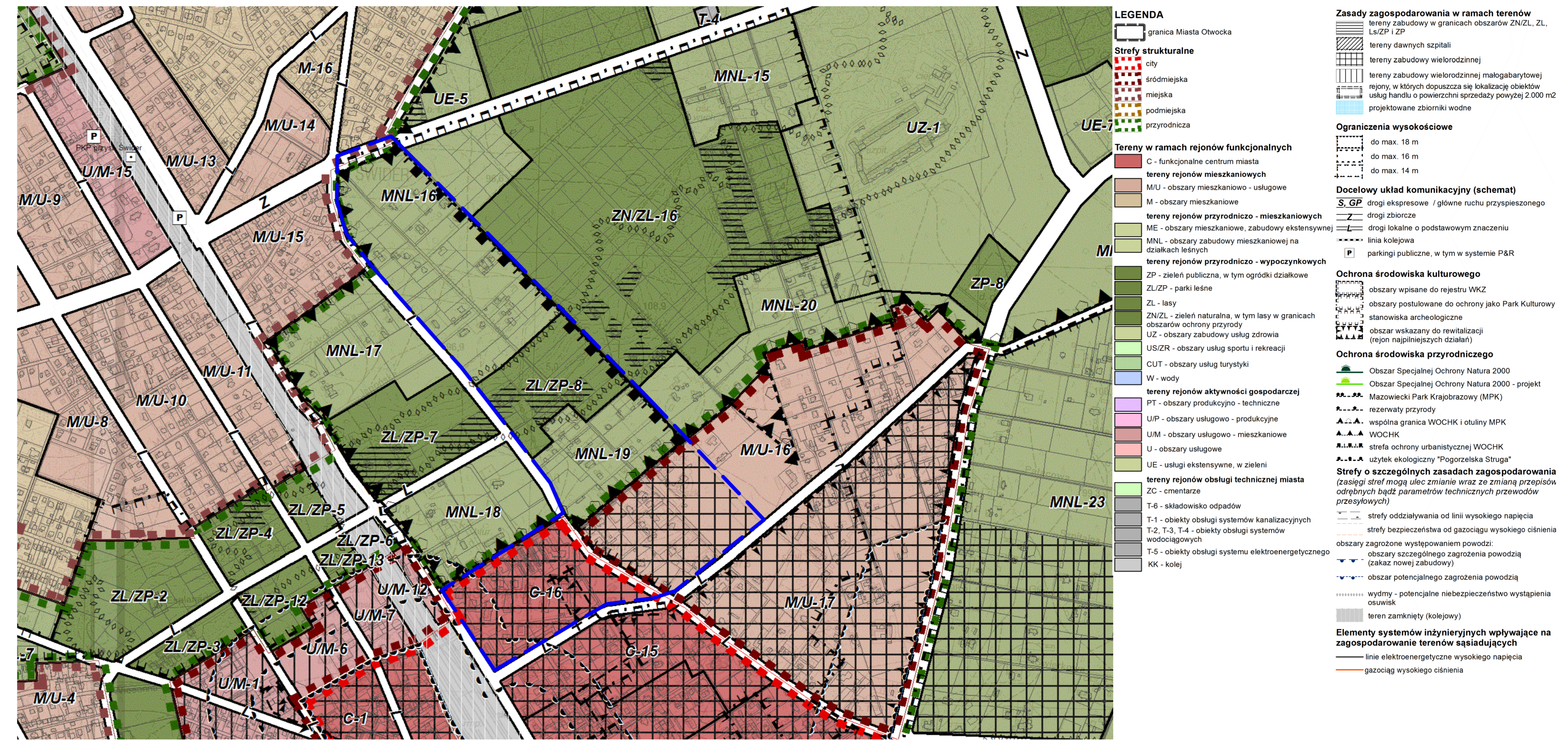
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "EMILII PLATER"

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA



— granica obszaru objętego planem

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
- 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 |
| Etap: | Uchwalenie |
| Sprowadzający: | Prezydent Miasta Otwocka |
| Wykonawca: | Instytut Rozwoju Miast i Regionów |
| Rektor, autorzy: | Prof. dr hab. inż. Andrzej Wójcik |
| Data: | 27.07.2021 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 późn. 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 wносить 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 złożyła 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 wносить 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 m², 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 mają 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 przeznaczeniem 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 miejscowego.

- 2) W § 11 ust. 1 pkt 1 dodać lit. m o treści: „dla terenu oznaczonego symbolem MN4 — 1200 m².” Na tym terenie znajdują się dwie działki o pow. ok. 1250 m², 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 m². 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 dokonanych 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 m² 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 dokonanych 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 dokonanej 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 m² 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 dokonanej 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 m² na 1000 m² 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 m², 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 dokonanych podziale znajdują się w projekcie planu w granicach terenów oznaczonych symbolami MN-9 - dz. nr 7/24 i Z1-3 - 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 m² 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 dokonanych podziale znajdują się w projekcie planu w granicach terenów oznaczonych symbolami MN-9 (dz. nr 7/24) – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i Z1-3 (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) Odleśić 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 odleśnienie, 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.

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 ciepłą oraz gaz,
- 4) zielen 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.

Dane przestrzenne

Plik elektroniczny: „MPZP_E_Plater_GML.xml”